

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN GELEX
GELEX GROUP
JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/ No.: 384/2026/GELEX-CBTT

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026
Hanoi, October 27, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

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



- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX
Name of organization: *GELEX Group Joint Stock Company*
 - Mã chứng khoán / Stock code: *GEX*
 - Địa chỉ: Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Address: *No. 10 Tran Nguyen Han and Nos. 27-29 Ly Thai To Street, Hoan Kiem Ward, Hanoi, Vietnam.*
 - Điện thoại liên hệ/Tel.: 024 39726245/6 Fax: 024 39726282
 - E-mail: *gelex@gelex.vn*
- Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:
 - Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (GELEX) trân trọng công bố: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 và Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý 3/2026 so với Quý 3/2025.
GELEX Group joint stock Company respectfully disclosure information: The 3rd Quarter of 2026 Consolidated Financial Statements and Explanation of Profit after tax fluctuations in The 3rd Quarter of 2026 financial statements compared to the 3rd Quarter of 2025.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/10/2026 tại đường dẫn: <https://gelex.vn/doc-cat/bao-cai-tai-chinh>
This information was published on the company's website on October 27, 2026, as in the link: <https://gelex.vn/en/document-cat/financial-statements>

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

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026/ *The 3rd Quarter of 2026 Consolidated Financial Statements;*
- Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý 3/2026 so với Quý 3/2025 / *and Explanation of Profit after tax fluctuations in The 3rd Quarter of 2026 financial statements compared to the 3rd Quarter of 2025*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX
GELEX GROUP JOINT STOCK COMPANY**

Người ủy quyền công bố thông tin

Person authorized to disclose information



Nguyễn Thị Phương

Nguyen Thi Phuong



CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN GELEX
GELEX GROUP JOINT STOCK
COMPANY



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

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026
Hanoi, October 27 2026

Số/No: **383**/2026/GELEX/CV -TGD
V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế
trên Báo cáo tài chính
Quý 3 năm 2026 so với Quý 3 năm 2025
Re: Explanation of fluctuations in profit after
tax in the financial statements
For the third quarter of 2026 compared to the
third quarter of 2025

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

- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh Quý 3 năm 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX.
- Pursuant to the Circular 96/2020/TT-BTC dated November 16th, 2020 of the Ministry of Finance on guidelines for disclosure of information on securities;
- Pursuant to the financial results for the third quarter of 2026 of GELEX Group Joint Stock Company.

Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX - mã chứng khoán GEX giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp so với cùng kỳ Quý 3 năm 2025 như sau:

GELEX Group Joint Stock Company - Stock Code GEX provides explanation of profit after tax fluctuations compared to the same period of the third quarter of 2025 as follows:

STT No.	Chỉ tiêu Items	ĐVT Currency	Báo cáo Riêng Separate financial statements	Báo cáo hợp nhất Consolidated financial statements
1	Lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2026 Profit after tax for the third quarter of 2026	Tỷ đồng VND billion	13,3	882,5
2	Lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2025 Profit after tax for the third quarter of 2025	Tỷ đồng VND billion	1.439,0	781,3
3	Biến động so với cùng kỳ năm trước Variances year-on-year	Tỷ đồng VND billion	-1.425,7	101,2
4	Tỷ lệ biến động so với cùng kỳ năm trước Variance percentage year-on-year	%	-99,08%	12,95%

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2026 trên Báo cáo tài chính riêng giảm 1.425,7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 1.093,7 tỷ đồng, chủ yếu do cổ tức và lợi nhuận được chia giảm 620,7 tỷ đồng; chi phí tài chính tăng 303,2 tỷ đồng, chủ yếu do chi phí lãi vay tăng do kỳ trước được vốn hóa.
- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 60,3 tỷ đồng, chủ yếu do mở rộng hoạt động cho thuê văn phòng và kinh doanh khách sạn Fairmont tại Tổ hợp văn phòng - khách sạn số 27-29 Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

The net profit after tax for the third quarter of 2026 in the separate financial statements decreased by VND 1,425.7 billion compared to the same period last year, mainly due to the following reasons:

- Finance income decreased by VND 1,093.7 billion, primarily attributable to a decrease of VND 620.7 billion in dividends and distributed profits; finance costs increased by VND 303.2 billion, mainly due to higher interest expenses, which had been capitalized in the prior period.
- Gross profit increased by VND 30.8 billion, while selling and general and administrative expenses increased by VND 60.3 billion, primarily attributable to the expansion of office leasing activities and Fairmont hotel operations at the office-hotel complex at 27-29 Ly Thai To Street, Hoan Kiem District, Hanoi.

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 3 năm 2026 trên Báo cáo tài chính hợp nhất tăng 101 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ nguyên nhân sau:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 945,9 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ sự tăng trưởng tích cực về doanh thu từ lĩnh vực thiết bị điện, vật liệu xây dựng và các mảng liên quan đến kinh doanh bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp.
- Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 326,2 tỷ đồng, chi phí tài chính tăng 597 tỷ đồng và phần lãi từ công ty liên doanh/liên kết tăng 28.7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.
- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng lần lượt 45 tỷ đồng và 33,3 tỷ đồng, lợi nhuận khác tăng 90,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 38 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

The net profit after tax for third quarter of 2026 in the consolidated financial statements increased by VND 101 billion compared to the same period last year, primarily due to the following factors:

- Gross profit from sale of goods and rendering of services increased by VND 945.9 billion compared to the same period last year, mainly driven by positive revenue growth in the electrical equipment segment, construction materials, as well as real estate and industrial infrastructure-related businesses.
- Financial income decreased by VND 326.2 billion, financial expenses increased by VND 597 billion and share of profit of associates increased 28.7 billion compared to the same period last year.
- Selling expenses and administrative expenses increased by VND 45 billion and 33.3 billion respectively, while other profit increased by VND 90.4 billion compared to the same period last year.
- Corporate income tax expense decreased by 38 billion compared to the same period last year



Trân trọng báo cáo.
Respectfully submitted.

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/ *As above;*
- Lưu: VT, Ban TCKT/ Copy to: *Clerical Office, Finance & Accounting Department*

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
LEGAL REPRESENTATIVE *✍*



Lê Tuấn Anh

Le Tuan Anh

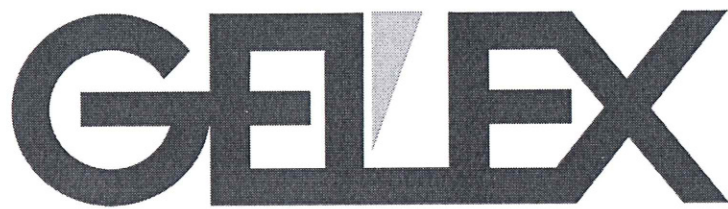


CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024.3972 6245/46

Fax: 024.3972 6282



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 3/2026

HÀ NỘI, THÁNG 10 NĂM 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố
Hà Nội, Việt Nam

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04-48
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	04-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-48

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn
Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (gọi tắt là “Tập đoàn”) cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (“Công ty”), tiền thân là Tổng Công ty Thiết bị Kỹ thuật Điện, được thành lập theo Quyết định số 1120/QĐ-TCCBĐT của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp nặng (nay là Bộ Công Thương). Sau đó, Công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 1422/QĐ-TTg ngày 10 tháng 8 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ, và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0100100512 ngày 01 tháng 12 năm 2010 và đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 22 ngày 25 tháng 5 năm 2026 do là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội (trước đây là do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội) cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 01/4/2026)
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 01/4/2026)
Ông Lương Thanh Tùng	Phó Chủ tịch	
Ông Lê Bá Thọ	Phó Chủ tịch	
Ông Đậu Minh Lâm	Thành viên độc lập	
Bà Nguyễn Thị Minh Giang	Thành viên độc lập	

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01/4/2026)
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/4/2026)
Ông Nguyễn Hoàng Long	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/4/2026)
Ông Nguyễn Trọng Trung	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/4/2026)

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Đậu Minh Lâm	Chủ tịch
Ông Lương Thanh Tùng	Thành viên

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn
Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

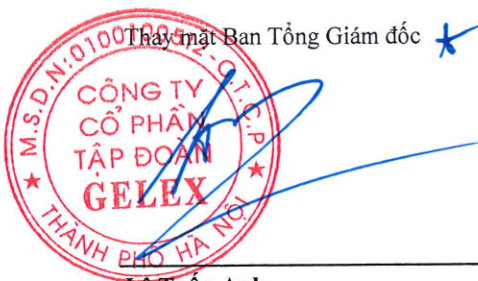
CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30/09/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Lê Tuấn Anh

Người đại diện theo Pháp luật

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
			VND	(Số phân loại lại) VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		38.144.335.040.616	44.726.446.895.065
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	3.774.465.011.579	8.617.100.087.682
1. Tiền	111		2.043.039.478.218	3.300.072.421.287
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.731.425.533.361	5.317.027.666.395
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4	11.560.973.949.163	10.616.868.877.398
1. Chứng khoán kinh doanh	121		5.882.084.730.750	7.425.638.789.063
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(319.507.141.217)	(137.184.567.815)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		5.998.546.359.630	3.332.999.656.150
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(150.000.000)	(4.585.000.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.297.454.877.913	4.338.612.803.561
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	3.495.884.296.956	2.494.564.240.752
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	1.145.170.337.818	1.296.315.799.500
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	1.212.678.386.095	1.100.033.499.764
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(556.278.142.956)	(552.300.736.455)
IV. Hàng tồn kho	140	8	16.055.392.890.998	19.768.080.278.296
1. Hàng tồn kho	141		16.255.303.664.623	20.014.216.501.502
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(199.910.773.625)	(246.136.223.206)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		1.456.048.310.963	1.385.784.848.128
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	15	126.210.120.052	76.678.212.982
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		1.162.008.505.527	1.225.058.506.312
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	19	40.468.391.241	31.342.999.362
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		127.361.294.143	52.705.129.472

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyễn Hân và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

(tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
			VND	(Số phân loại lại) VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		45.234.175.927.491	28.770.590.339.995
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.215.549.097.545	1.246.049.718.900
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		7.142.799.887	9.387.653.743
2. Phải thu dài hạn khác	215	7	1.307.914.083.313	1.317.724.892.080
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		(99.507.785.655)	(81.062.826.923)
II. Tài sản cố định	220		15.886.161.710.893	13.017.056.906.267
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	14.893.738.965.704	12.100.558.521.237
- Nguyên giá	222		29.367.991.376.300	25.607.025.805.364
- Giá trị khấu hao lũy kế	223		(14.474.252.410.596)	(13.506.467.284.127)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	12	367.870.229.130	274.223.258.884
- Nguyên giá	225		422.695.044.975	284.562.354.070
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(54.824.815.845)	(10.339.095.186)
3. Tài sản cố định vô hình	227	11	624.552.516.059	642.275.126.146
- Nguyên giá	228		1.027.689.782.170	1.010.359.841.452
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(403.137.266.111)	(368.084.715.306)
III. Bất động sản đầu tư	240	13	3.106.505.917.059	3.307.729.293.069
- Nguyên giá	241		4.669.470.574.937	4.653.882.502.879
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.562.964.657.878)	(1.346.153.209.810)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		2.855.383.845.460	4.666.333.329.758
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	9	2.855.383.845.460	4.666.333.329.758
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	14	19.988.215.005.798	4.208.491.753.904
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		17.831.133.441.408	2.947.158.634.034
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.282.710.084.458	328.710.084.458
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(69.595.944.326)	(69.095.905.236)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		943.967.424.258	1.001.718.940.648
VI. Tài sản dài hạn khác	270		2.182.360.350.736	2.324.929.338.097
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	15	1.147.395.712.850	1.145.256.964.642
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		230.873.457.032	215.571.617.150
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		4.846.963.656	4.846.963.656
4. Lợi thế thương mại	279	16	799.244.217.198	959.253.792.649
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		83.378.510.968.107	73.497.037.235.061

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 3/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026
(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
			VND	(Số phân loại lại) VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		48.335.334.784.504	43.323.432.061.499
I. Nợ ngắn hạn	310		26.447.873.932.959	21.996.405.439.769
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	2.986.364.290.673	3.144.843.770.657
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	2.253.321.834.407	2.025.785.525.588
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		200.847.037.272	62.525.681.822
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	19	939.772.583.535	1.275.111.768.183
5. Phải trả người lao động	315		520.351.770.364	634.160.047.810
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	2.059.741.647.701	1.672.736.741.497
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	20	233.992.825.847	186.105.152.042
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	627.153.255.304	453.097.120.763
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	22	16.163.242.866.850	12.166.731.249.515
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	21	122.121.136.614	87.613.045.398
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		340.964.684.392	287.695.336.494
II. Nợ dài hạn	330		21.887.460.851.545	21.327.026.621.730
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	20	1.434.510.736	1.445.139.636
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	20	3.242.180.897.245	3.219.502.199.358
3. Phải trả dài hạn khác	338	21	102.370.289.741	129.070.377.619
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	22	17.263.192.406.229	16.574.475.976.046
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		809.917.821.058	760.429.842.862
6. Dự phòng phải trả dài hạn	343	21	255.484.464.880	277.449.980.475
7. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		212.880.461.656	364.653.105.734
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		35.043.176.183.603	30.173.605.173.562
I. Vốn chủ sở hữu	411	23	35.043.176.183.603	30.173.605.173.562
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		13.084.713.580.000	9.023.989.480.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>13.084.713.580.000</i>	<i>9.023.989.480.000</i>
2. Thặng dư vốn	412		59.129.385.571	662.912.856.719
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		2.087.027.399.159	114.458.088.426
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		25.053.930.470	23.084.229.162
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		791.781.832.334	728.051.877.964
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		3.996.248.340.020	7.263.827.855.875
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>	<i>420a</i>		<i>2.964.655.584.738</i>	<i>2.954.964.475.854</i>
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>420b</i>		<i>1.031.592.755.282</i>	<i>4.308.863.380.021</i>
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		14.999.221.716.049	12.357.280.785.416
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		83.378.510.968.107	73.497.037.235.061

Nguyễn Thu Hiền
Người lập

Hoàng Hưng
Kế toán trưởng

Lê Tuấn Anh
Người đại diện theo Pháp luật
Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	14.148.496.629.023	9.970.053.142.414	39.611.083.572.838	28.142.399.772.177
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27	191.871.107.084	128.919.837.860	452.754.198.246	265.674.724.265
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	28	13.956.625.521.939	9.841.133.304.554	39.158.329.374.592	27.876.725.047.912
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	11.179.115.986.550	8.009.504.055.205	31.404.236.977.636	22.108.089.491.228
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.777.509.535.389	1.831.629.249.349	7.754.092.396.956	5.768.635.556.684
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	30	429.893.844.278	756.111.130.585	1.114.897.445.431	1.192.792.475.576
7. Chi phí tài chính	23	31	1.023.990.791.108	426.825.306.433	2.360.854.228.295	1.095.685.334.820
Trong đó: Chi phí đi vay	24		588.584.793.175	323.554.153.480	1.551.537.328.451	854.821.950.042
8. Chi phí bán hàng	25	32	429.299.000.725	384.263.236.128	1.134.389.914.528	1.023.922.597.212
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	600.661.012.905	567.084.708.377	1.647.903.759.530	1.451.112.958.542
10. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	27		66.993.469.213	38.262.692.547	175.213.745.327	31.838.018.224
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.220.446.044.142	1.247.829.821.543	3.901.055.685.361	3.422.545.159.910
12. Thu nhập khác	31		102.371.073.979	30.515.791.831	161.812.264.983	69.362.053.622
13. Chi phí khác	32		7.134.214.974	25.721.816.120	131.636.092.790	48.809.264.870
14. Lợi nhuận khác	40		95.236.859.005	4.793.975.711	30.176.172.193	20.552.788.752
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.315.682.903.147	1.252.623.797.254	3.931.231.857.554	3.443.097.948.662
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		375.482.270.266	464.850.763.582	1.081.246.125.061	995.071.530.665
17. Chi phí/Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		57.848.435.518	6.495.333.532	33.041.075.869	33.146.327.314
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		882.352.197.363	781.277.700.140	2.816.944.656.624	2.414.880.090.683
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		245.926.693.296	621.931.709.410	1.031.592.755.282	1.512.544.508.978
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		636.425.504.067	159.345.990.730	1.785.351.901.342	902.335.581.705
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	188	437	788	1.118

Nguyễn Thu Hiền
Người lậpHoàng Hưng
Kế toán trưởng

Lê Tuấn Anh

Người đại diện theo Pháp luật
Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý 3/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.931.231.857.554	3.443.097.948.662
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	02		1.534.451.532.742	1.672.478.378.852
- Các khoản dự phòng	03		167.127.103.765	181.405.771.369
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(2.636.931.673)	(1.828.100.508)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(591.486.279.237)	(366.661.196.372)
- Chi phí đi vay	06		1.551.537.328.451	854.821.950.042
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(45.705.945.507)	(46.753.250.684)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.544.518.666.095	5.736.561.501.361
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.324.963.699.579)	(4.537.919.576.230)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(669.961.326.249)	174.700.771.810
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		571.111.380.664	(1.349.901.813.347)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(67.558.577.345)	(216.264.262.711)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		1.524.372.812.831	(2.060.372.545.411)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(1.495.025.685.904)	(758.566.652.223)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.467.185.602.707)	(703.849.182.575)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(151.041.739.200)	(73.785.869.270)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		3.464.266.228.606	(3.789.397.628.596)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.961.007.039.631)	(2.146.104.286.752)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		65.427.050.134	13.751.134.373
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.731.013.010.653)	(2.918.843.399.127)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.892.540.729.877	1.700.825.548.284
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(16.127.812.000.001)	(407.282.283.605)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.789.252.558.438	2.937.654.232.832
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		605.280.274.439	327.034.266.122
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(17.467.331.437.397)	(492.964.787.873)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyễn Hân và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý 3/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán từ	Cho kỳ kế toán từ
			ngày 01/01/2026 đến	ngày 01/01/2025 đến
			ngày 30/09/2026	ngày 30/09/2025
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu, bán cổ phiếu quỹ tại công ty con	31		3.475.275.330.000	254.207.700.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		36.741.830.735.522	26.617.065.301.552
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(29.803.963.432.835)	(20.818.750.064.267)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(75.892.216.624)	(58.642.963.834)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.179.624.701.285)	(1.107.672.869.533)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		9.157.625.714.778	4.886.207.103.918
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(4.845.439.494.013)	603.844.687.448
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		8.617.100.087.682	4.074.201.905.889
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2.804.417.910	4.186.127.588
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	3	3.774.465.011.579	4.682.232.720.925

Nguyễn Thu Hiền
Người lập

Hoàng Hưng
Kế toán trưởngLê Tuấn Anh
Người đại diện theo Pháp luật

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3/2026

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (“Công ty”), tiền thân là Tổng Công ty Thiết bị Kỹ thuật Điện, được thành lập theo Quyết định số 1120/QĐ-TCCBĐT của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp nặng (nay là Bộ Công Thương). Sau đó, Công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 1422/QĐ-TTg ngày 10 tháng 8 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ, và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0100100512 ngày 01 tháng 12 năm 2010 và đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 22 ngày 25 tháng 5 năm 2026 do là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội (trước đây là do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội) cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tập đoàn là quản lý vốn đầu tư vào hai lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là Sản xuất công nghiệp và Hạ tầng:

- Sản xuất công nghiệp: sản xuất, kinh doanh thiết bị điện bao gồm dây cáp điện; máy biến áp, động cơ điện; thiết bị đo điện gồm công tơ điện, đồng hồ Vol-Ampe, máy biến dòng; tủ điện và các sản phẩm khác;

- Hạ tầng: Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng; sản xuất, truyền tải và phân phối điện năng bao gồm thủy điện, điện mặt trời; 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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

Cấu trúc Tập đoàn

Công ty sở hữu trực tiếp các Công ty con tại thời điểm 30/09/2026 với thông tin cụ thể như sau:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX (“GELEX Electric”)	Hà Nội	75,96%	75,96%	Sản xuất kinh doanh và quản lý các khoản đầu tư trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp (chủ yếu là công nghiệp điện)
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX (“GELEX Hạ tầng”)	Hà Nội	70,21%	70,21%	Quản lý các khoản đầu tư trong lĩnh vực hạ tầng, bất động sản, nước sạch
Công ty TNHH Đầu tư GELEX (“GELEX Invest”)	Hà Nội	100,00%	100,00%	Hoạt động tư vấn đầu tư

Tại ngày lập báo cáo này, một số công ty con sở hữu trực tiếp bởi Công ty cũng sở hữu các công ty con khác với thông tin cụ thể như sau:

(Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết được trình bày theo tỷ lệ của Công ty sở hữu chi phối đến các công ty con)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hân và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

Công ty GELEX Electric

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Dây cáp Điện Việt Nam ("Cadivi")	TP. Hồ Chí Minh	97,09%	97,09%	Sản xuất kinh doanh dây và cáp điện
Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội ("HEM")	Hà Nội	76,70%	76,70%	Sản xuất, chế tạo, kinh doanh động cơ điện và thiết bị điện
Công ty Cổ phần Thiết bị Điện ("Thibidi")	Đồng Nai	98,07%	98,07%	Sản xuất, chế tạo, kinh doanh thiết bị điện
Công ty Dây đồng Việt Nam CFT ("CFT")	Đồng Nai	100,00%	100,00%	Sản xuất NL chính trong ngành sản xuất dây, cáp điện, dây điện tử và cáp viễn thông.

Công ty Cổ phần Thiết bị đo điện EMIC ("Emic")

Hà Nội

90,00%

90,00%

Sản xuất kinh doanh thiết bị đo điện

Công ty Cổ phần Sản xuất máy biến áp truyền tải MEE

Hà Nội

80,84%

80,84%

Sản xuất kinh doanh Máy biến áp, thiết bị điện

Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX

Hà Nội

70,82%

70,82%

Truyền tải và phân phối điện

Công ty TNHH GELEX Technology

Hà Nội

51,00%

51,00%

Phát triển sản phẩm công nghệ cao

Công ty TNHH Công nghiệp vật liệu GELEX (tên cũ Công ty TNHH Phát điện GELEX) ("GEMI")

Hà Nội

100,00%

100,00%

Sản xuất điện từ nguồn năng lượng tái tạo

Công ty Cadivi:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH MTV Cadivi Miền Bắc ("Cadivi Miền Bắc")	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	Sản xuất kinh doanh dây và cáp điện

Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Mua bán điện Gelex Hưng Yên	Hà Nội	72,86%	72,86%	Truyền tải và phân phối điện

Công ty GELEX Hạ tầng:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Tổng Công ty Viglacera - CTCP ("Viglacera")	Hà Nội	50,21%	50,21%	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh BĐS và xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư nước sạch Sông Đà ("Viwasupco")	Phú Thọ	62,46%	62,46%	Sản xuất và cung cấp nước sạch
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	TP. Hồ Chí Minh	65,00%	65,00%	Xây dựng công trình, đầu tư kinh doanh BĐS
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	Hải Phòng	70,00%	70,00%	Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp
Công ty TNHH Phát triển GELEX	TP. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

Công ty Viglacera

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Kính Đáp Cầu	Bắc Ninh	86,41%	86,41%	SX và KD kính
Công ty TNHH MTV lắp dựng Kính Viglacera	Bắc Ninh	86,41%	100%	KD lắp dựng kính xây dựng
Công ty CP Viglacera Vân Hải	Quảng Ninh	98,17%	98,17%	Khai thác và KD cát
Công ty CP Khoáng sản Viglacera	Lào Cai	51,00%	51,00%	Khai thác và KD KS
Công ty CP Việt Trì Viglacera	Phú Thọ	92,82%	92,82%	Sản xuất và Kinh doanh sứ vệ sinh
Công ty CP Sứ Viglacera Thanh Trì	Hà Nội	59,96%	59,96%	Sản xuất và Kinh doanh sứ vệ sinh
Công ty CP Viglacera Tiên Sơn	Bắc Ninh	51,00%	51,00%	SX và KD gạch ốp lát
Công ty CP Bê tông khí Viglacera	Bắc Ninh	96,19%	97,69%	SX gạch chịu áp
Công ty CP Bao bì và Má Phan Viglacera	Hà Nội	51,00%	51,00%	SX và KD bao bì, má phanh
Công ty CP Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	50,48%	SX và KD gạch
Công ty CP Từ Liêm	Hà Nội	55,92%	55,92%	SX và KD gạch
Công ty CP 382 Đông Anh	Hà Nội	51,00%	51,00%	SX và KD gạch
Công ty CP Gốm xây dựng Hữu Hưng	Hà Nội	51,00%	51,00%	SX và KD gạch
Công ty TNHH MTV Thương mại Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	100,00%	KD vật liệu xây dựng
Công ty CP Gạch Clinker Viglacera	Quảng Ninh	50,44%	99,92%	Sản xuất và KD gạch
Công ty CP Tư vấn Viglacera	Hà Nội	76,89%	76,89%	Lập dự án, thiết kế
Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc	Hà Tĩnh	57,51%	100,00%	Sản xuất vật liệu xây dựng
Công ty CP phát triển khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	60,00%	60,00%	Đầu tư XD, cho thuê CS HT khu CN
Công ty ViMariel - CTCP	Cuba	99,94%	99,95%	KD hạ tầng KCN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

Công ty Viglacera (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	TP. Hồ Chí Minh	65,00%	65,00%	SX và KD Kính
Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	60,00%	100,00%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	Thái Nguyên	51,00%	51,00%	KD hạ tầng KCN
Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên	Hưng Yên	51,00%	51,00%	KD hạ tầng KCN
Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ	Phú Thọ	52,02%	51,00%	KD hạ tầng KCN
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	SX và KD Kính
Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	Hà Nội	55,00%	55,00%	Xây dựng và KD BĐS
Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	Hà Nội	100,00%	100,00%	Bán buôn vật liệu, thiết bị trong xây dựng

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 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2024 của Bộ Tài chính và Thông tư 43/2026/TT-BTC sửa đổi Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.5 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên liệu, nhiên liệu, vật - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

liệu, công cụ, dụng cụ, hàng hóa

Thành phẩm và chi phí sản - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được xuất kinh doanh dở dang phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hoạt động xây lắp, đầu tư - phương pháp thực tế đích danh.

Bất động sản

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, ...) có thể xảy ra đối với nguyên liệu, vật liệu và hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị 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.

2.6 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm Số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.7 . 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 những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

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

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

2.8 . Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

2.9 . Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Quyền khai thác mặt nước

Quyền khai thác mặt nước hình thành từ việc Tập đoàn mua lại công ty con và được ghi nhận là một tài sản cố định vô hình. Giá trị của quyền khai thác mặt nước hình thành từ việc hợp nhất kinh doanh được xác định theo phương pháp tính lãi vượt trội trong nhiều giai đoạn.

2.10 . 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	4 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 26 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2 - 17 năm
Trang thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	10 - 50 năm
Quyền khai thác mặt nước	43 năm
Bản quyền, bằng sáng chế	3- 14 năm
Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không hao mòn

2.11 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 Tập đoàn 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 và quyền sử dụng đất	05 - 50 năm
Cơ sở hạ tầng	38 - 50 năm
Tài sản khác	03 - 15 năm

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.12 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

2.13 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Tiền thuê đất trả trước;
- ▶ Tiềm năng phát triển của doanh nghiệp;
- ▶ Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng;
- ▶ Công cụ, dụng cụ xuất dùng;
- ▶ Các chi phí khác.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo các hợp đồng thuê đất có thời hạn từ 39 năm đến 50 năm. Theo Thông tư 45, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

Tiềm năng phát triển của doanh nghiệp

Tiềm năng phát triển của doanh nghiệp được đánh giá khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa và phân bổ trong thời gian 10 năm kể từ thời điểm Viglacera chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Bộ Tài chính.

Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng

Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng để xây dựng các công trình, dự án được phân bổ trong thời gian hoạt động còn lại của các dự án kể từ khi đưa vào vận hành.

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

Giá trị công cụ, dụng cụ phân bổ là giá trị các công cụ, dụng cụ phục vụ quá trình sản xuất kinh doanh liên quan đến nhiều kỳ kế toán.

Chi phí khác

Các khoản chi phí chờ phân bổ khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

2.14 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ Tập đoàn phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.15 . Các khoản đầu tư*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn.

Các khoản phân phối thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.16 . Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

2.17 . Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

2.18 . Các khoản dự phòng

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

2.19 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.20 . Cổ phiếu quỹ

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

2.21 . 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.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

► **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 hợp nhất.

2.22 . 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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;

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tập đoàn có quyền nhận khoản lãi.

Giao dịch chuyển nhượng GELEX Quảng Trị đã được hoàn tất vào ngày 08 tháng 5 năm 2024. Theo điều khoản trong hợp đồng mua bán, các bên sẽ thực hiện quyết toán giá trị hợp đồng dựa trên sản lượng dài hạn của GELEX Quảng Trị được tư vấn đo đạc sau hai (02) năm kể từ ngày chuyển nhượng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, doanh thu tài chính từ việc chuyển nhượng được ghi nhận dựa trên giá trị thanh toán tương ứng với sản lượng dự kiến của GELEX Quảng Trị cho năm 2026. Sản lượng dự kiến sẽ được xem xét lại tại mỗi thời điểm lập báo cáo tài chính, phần chênh lệch giữa số tiền Công ty đã nhận thanh toán và doanh thu tài chính xác định được ghi nhận trên khoản mục Người mua trả tiền trước và sẽ được quyết toán theo thời hạn nêu trên.

2.23 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.24 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với Doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.25 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.26 . Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. 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 năm 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 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

2.27 . Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	15.792.635.470	12.921.277.618
Tiền gửi không kỳ hạn	2.020.746.821.718	3.286.106.529.412
Tiền đang chuyển	6.500.021.030	1.044.614.257
Các khoản tương đương tiền	1.731.425.533.361	5.317.027.666.395
	3.774.465.011.579	8.617.100.087.682

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 3/2026

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền tại ngày 30/09/2026 như sau:

Tiền gửi không kỳ hạn	Giá trị VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	375.970.095.305
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	224.704.024.310
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	847.695.596.038
Khác	572.377.106.065
	2.020.746.821.718
Các khoản tương đương tiền	Giá trị VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	305.100.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	287.758.875.861
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	275.900.000.000
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	355.634.138.137
Khác	507.032.519.363
	1.731.425.533.361

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

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Trái phiếu	388.888.165.561	-	880.953.796.923	-
- Cổ phiếu	5.483.771.795.900	(319.507.141.217)	6.544.684.992.140	(137.184.567.815)
- Chứng khoán và công cụ tài chính khác	9.424.769.289	-	-	-
	5.882.084.730.750	(319.507.141.217)	7.425.638.789.063	(137.184.567.815)

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Tiền gửi có kỳ hạn	4.923.625.750.502	-	2.696.590.062.979	-
- Phải thu về cho vay	1.068.015.846.285	(150.000.000)	636.409.593.171	(4.585.000.000)
+ Cho vay đối tượng khác	928.695.024.367	(150.000.000)	504.589.343.458	(4.585.000.000)
+ Cho vay bên liên quan	139.320.821.918	-	131.820.249.713	-
- Các khoản đầu tư khác	6.904.762.843	-	-	-
	5.998.546.359.630	(150.000.000)	3.332.999.656.150	(4.585.000.000)

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30/09/2026 như sau:

Tiền gửi có kỳ hạn	Giá trị VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.588.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	559.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.083.665.411.739
Khác	1.692.960.338.763
	4.923.625.750.502

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu về sản xuất và kinh doanh thiết bị điện	2.104.768.654.933	1.241.821.604.685
- Công ty TNHH Furukawa Automotive Parts (Việt Nam)	72.385.826.358	133.815.358.136
- Công ty Cổ phần Thương mại Vật liệu điện Nam Hà Nội	229.699.387.275	147.747.842.808
- CTCP Thiết bị Công nghiệp GEIC	213.109.740.534	37.490.722.868
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.589.573.700.766	922.767.680.873
Phải thu từ lĩnh vực hạ tầng tiện ích	152.861.510.263	371.808.691.493
- Các khoản phải thu khách hàng khác	152.861.510.263	371.808.691.493
Phải thu về bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng Khu công nghiệp, kinh doanh khách sạn	317.680.517.456	179.987.426.286
- Các khoản phải thu khách hàng khác	317.680.517.456	179.987.426.286
Phải thu về sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	675.507.791.897	586.997.995.980
- Các khoản phải thu khách hàng khác	675.507.791.897	586.997.995.980
Các khoản phải thu khách hàng khác	245.065.822.407	113.948.522.308
	3.495.884.296.956	2.494.564.240.752

Trong đó:

Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Thuyết minh số 36)

50.823.338.729 35.373.581.703

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Việt Kim	365.474.895.764	365.694.810.947
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	-	110.271.762.814
- Các khoản trả trước khác	779.695.442.054	820.349.225.739
	1.145.170.337.818	1.296.315.799.500

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Tạm ứng	153.783.244.218	104.172.565.214
Ký cược, ký quỹ	494.976.683.037	155.787.422.748
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	108.500.000	2.388.500.000
Phải thu tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác	218.502.047.184	13.659.462.508
Phải thu từ hoạt động đầu tư, hợp tác kinh doanh	2.795.692.541	622.236.192.541
Phải thu khác	342.512.219.115	201.789.356.753
	1.212.678.386.095	1.100.033.499.764
Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ	71.470.759.417	70.100.378.619
Phải thu từ đồng hợp tác kinh doanh/chuyển nhượng	127.218.942.920	127.218.942.920
Phải thu tiền đền bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất	1.104.537.205.525	1.115.880.999.413
Phải thu khác	4.687.175.451	4.524.571.128
	1.307.914.083.313	1.317.724.892.080
Trong đó:		
Phải thu khác là các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	52.496.577.296	6.894.867.474

8 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi	332.888.905.440	-	782.729.304.930	-
Nguyên liệu, vật liệu	2.514.717.593.380	(33.585.448.473)	2.821.019.590.775	(36.826.744.045)
Công cụ, dụng cụ	125.045.064.544	(11.898.900.600)	98.792.987.140	(8.408.685.368)
Chi phí sản xuất kinh	8.031.041.466.148	(4.620.036.626)	11.345.911.738.629	(7.608.983.417)
Thành phẩm	4.758.470.164.297	(130.274.494.794)	4.647.570.209.117	(180.711.159.540)
Hàng hoá	420.312.525.717	(19.291.562.437)	262.540.697.382	(9.463.074.793)
Hàng gửi đi bán	72.827.945.097	(240.330.695)	55.651.973.529	(3.117.576.043)
	16.255.303.664.623	(199.910.773.625)	20.014.216.501.502	(246.136.223.206)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Giai đoạn 2 - Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước chuỗi đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn - Hà Nội	1.508.123.874.618	1.173.452.037.121
- Dự án trung tâm thương mại và văn phòng cao cấp tại 799 Kinh Dương Vương	128.243.482.364	127.543.482.364
- Dự án xây dựng văn phòng khách sạn tại số 10 Trần Nguyên Hãn	-	2.565.323.303.713
- Dự án Nhà máy Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	285.507.989.220	285.506.566.036
- Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Tiên Dương 1	280.423.803.740	3.097.404.718
- Dự án Angsana Vân Hải - RESORT & VILLAS	178.860.733.489	175.642.294.188
- Xây dựng cơ bản dở dang khác	474.223.962.029	335.768.241.618
	2.855.383.845.460	4.666.333.329.758

Chi phí đầu tư một số dự án được theo dõi trên khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" (Thuyết minh 9) tại thời điểm 01/01/2026 được trình bày lại sang khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang" (Thuyết minh 8) trên Báo cáo này do thay đổi chế độ kế toán từ việc lần đầu áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 27/10/2025.

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	13.308.497.792.952	11.343.340.722.896	794.290.809.441	147.963.480.543	12.932.999.532	25.607.025.805.364
- Mua trong kỳ	28.926.772.136	82.605.321.821	31.984.860.242	2.489.529.391	-	146.006.483.590
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.442.429.220.824	978.069.249.681	3.758.721.273	244.905.000.309	-	3.669.162.192.087
- Chuyển từ Bất động sản đầu tư	62.593.174.031	37.981.032.057	-	668.558.292	-	101.242.764.380
- Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	12.868.096.174	310.190.909	-	-	13.178.287.083
- Chuyển sang Bất động sản đầu tư	(71.313.994.126)	-	-	-	-	(71.313.994.126)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(94.445.073.156)	(1.971.850.445)	(512.857.397)	-	(96.929.780.998)
- Tăng/ Giảm khác	(4.095.806.975)	7.675.049.836	(1.274.405.841)	128.802.273	(2.814.020.373)	(380.381.080)
Số dư cuối kỳ	15.767.037.158.842	12.368.094.399.309	827.098.325.579	395.642.513.411	10.118.979.159	29.367.991.376.300
- Đã khấu hao hết	431.941.338.816	771.189.314.069	48.785.862.266	14.937.095.301	-	1.266.853.610.452
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	4.999.748.949.300	7.920.785.218.738	497.772.889.507	78.502.413.692	9.657.812.890	13.506.467.284.127
- Khấu hao trong kỳ	472.923.683.771	538.576.176.671	43.832.781.387	23.780.504.128	572.476.495	1.079.685.622.452
- Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	3.735.873.790	90.982.407	-	-	3.826.856.197
- Chuyển từ Bất động sản đầu tư	(36.849.780.745)	1.247.082.190	-	27.856.596	-	(35.574.841.959)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(87.076.173.548)	(615.223.173)	(434.694.740)	-	(88.126.091.461)
- Tăng/Giảm khác	(2.091.391.076)	14.377.407.469	(1.424.590.357)	(772.343.258)	(2.115.501.538)	7.973.581.240
Số dư cuối kỳ	5.433.731.461.250	8.391.645.585.310	539.656.839.771	101.103.736.418	8.114.787.847	14.474.252.410.596
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	8.308.748.843.652	3.422.555.504.158	296.517.919.934	69.461.066.851	3.275.186.642	12.100.558.521.237
Tại ngày cuối kỳ	10.333.305.697.592	3.976.448.813.999	287.441.485.808	294.538.776.993	2.004.191.312	14.893.738.965.704

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Quyền khai thác mặt nước	Chi phí đền bù san lấp mặt bằng	Bản quyền, bằng sáng chế, chứng nhận tiêu chuẩn	Phần mềm máy tính và khác	Giấy phép và giấy nhượng quyền	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	325.621.734.834	384.184.174.786	117.214.295.591	5.071.016.121	131.502.666.854	46.765.953.266	1.010.359.841.452
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	12.516.052.500	-	12.516.052.500
- Chuyển từ bất động sản đầu tư	4.096.563.994	-	-	-	-	-	4.096.563.994
- Tăng/ giảm khác	-	-	-	-	717.324.224	-	717.324.224
Số dư cuối kỳ	329.718.298.828	384.184.174.786	117.214.295.591	5.071.016.121	144.736.043.578	46.765.953.266	1.027.689.782.170
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	128.186.902.828	83.637.757.521	50.311.660.715	1.987.518.207	90.631.573.457	13.329.302.578	368.084.715.306
- Hao mòn trong kỳ	7.605.742.298	8.065.386.013	1.977.738.908	476.566.760	13.122.707.556	2.375.177.308	33.623.318.843
- Chuyển từ bất động sản đầu tư	1.429.231.962	-	-	-	-	-	1.429.231.962
Số dư cuối kỳ	137.221.877.088	91.703.143.534	52.289.399.623	2.464.084.967	103.754.281.013	15.704.479.886	403.137.266.111
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	197.434.832.006	300.546.417.265	66.902.634.876	3.083.497.914	40.871.093.397	33.436.650.688	642.275.126.146
Tại ngày cuối kỳ	192.496.421.740	292.481.031.252	64.924.895.968	2.606.931.154	40.981.762.565	31.061.473.380	624.552.516.059

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyễn Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	273.228.902.504	11.333.451.566	284.562.354.070
- Thuê trong kỳ	148.930.998.035	2.377.879.953	151.308.877.988
- Mua/trả lại TSCĐ thuê tài chính	(12.867.096.174)	(309.090.909)	(13.176.187.083)
Số dư cuối kỳ	409.292.804.365	13.402.240.610	422.695.044.975
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	5.661.452.495	4.677.642.691	10.339.095.186
- Khấu hao trong kỳ	46.078.575.644	2.234.001.212	48.312.576.856
- Mua/trả lại TSCĐ thuê tài chính	(3.735.873.790)	(90.982.407)	(3.826.856.197)
Số dư cuối kỳ	48.004.154.349	6.820.661.496	54.824.815.845
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	267.567.450.009	6.655.808.875	274.223.258.884
Tại ngày cuối kỳ	361.288.650.016	6.581.579.114	367.870.229.130

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Cơ sở hạ tầng và tài sản khác VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	2.646.809.971.622	2.007.072.531.257	4.653.882.502.879
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	744.723.642	130.299.033.450	131.043.757.092
- Phân loại điều chỉnh từ TSCĐ	4.624.256.101	(38.649.590.349)	(34.025.334.248)
- Phân loại sang HTK	(67.518.112.126)	-	(67.518.112.126)
- Giảm khác	(13.912.238.660)	-	(13.912.238.660)
Số dư cuối kỳ	2.570.748.600.579	2.098.721.974.358	4.669.470.574.937
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	635.300.176.307	710.853.033.503	1.346.153.209.810
- Khấu hao trong kỳ	57.105.398.614	157.149.856.517	214.255.255.131
- Phân loại điều chỉnh từ TSCĐ	34.185.602.819	(1.274.938.785)	32.910.664.034
- Phân loại sang HTK	(30.354.471.097)	-	(30.354.471.097)
Số dư cuối kỳ	696.236.706.643	866.727.951.235	1.562.964.657.878
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	2.011.509.795.315	1.296.219.497.754	3.307.729.293.069
Tại ngày cuối kỳ	1.874.511.893.936	1.231.994.023.123	3.106.505.917.059

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư nêu trên do chưa thu thập được thông tin tham chiếu về giá trị thị trường tại ngày lập báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hân và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

14 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**a) Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty TNHH Titan Corporation	655.887.771.855	628.790.990.790
Công ty TNHH S.A.S - CTAMAD	268.479.223.633	300.048.564.071
Tổng Công ty Thiết bị điện Đông Anh - CTCP	1.291.455.440.183	1.290.153.193.212
Công ty SanVig - CTCP	169.392.323.991	169.472.585.108
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	15.244.177.712	23.135.072.795
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	10.990.875.432	9.704.643.997
Công ty Cổ phần Gạch ngói Viglacera Từ Sơn	3.168.378.569	3.270.459.582
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	56.818.285.065	22.386.383.170
Công ty Cổ phần Vinafacade	-	909.380.000
Công ty Cổ phần Magno GMHB	226.185.000	226.185.000
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	115.194.484.171	100.545.123.408
Công ty Cổ phần Chế tạo điện cơ HEM	26.628.202.057	23.432.543.399
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	101.054.489.627	96.836.738.760
Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Tây Thành phố (**)	4.662.641.433	-
Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 1 (**)	3.684.402.479	-
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 2 (**)	4.559.224.251	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Landora (**)	735.681.746.550	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Citynest (**)	1.729.424.366.689	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng Hàng không Masterise (**)	8.088.489.185.318	-
Công ty TNHH FIH Việt Nam (*)	3.325.934.498.272	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang (*)	945.910.768.379	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	-	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	278.246.770.742	278.246.770.742
	17.831.133.441.408	2.947.158.634.034

(*) Trong kỳ, CTCP Hạ tầng GELEX đã hoàn tất việc chuyển nhượng 51% vốn điều lệ của Công ty TNHH FIH (Vietnam), do đó FIH không còn là công ty con và trở thành công ty liên kết từ thời điểm hoàn tất giao dịch.

(**) Trong kỳ, CTCP Hạ tầng GELEX đã hoàn tất việc góp vốn/nhận chuyển nhượng vốn điều lệ của các Công ty, do đó các Công ty này trở thành Công ty liên kết của Tập đoàn kể từ thời điểm hoàn tất giao dịch.

14 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác	1.282.710.084.458	260.158.882.200	(69.595.944.326)	328.710.084.458	263.712.615.000	(69.095.905.236)
- Công ty Cổ phần Viwaco	120.734.325.759	253.543.500.000	-	120.734.325.759	257.165.550.000	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.178.670.000	6.615.382.200	-	2.178.670.000	6.547.065.000	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ cao	1.057.011.301	(*)	-	1.057.011.301	(*)	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	28.500.000.000	(*)	(28.500.000.000)	28.500.000.000	(*)	(28.500.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	11.000.000.000	(*)	(11.000.000.000)	11.000.000.000	(*)	(11.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Sơn	28.382.391.454	(*)	(28.382.391.454)	28.382.391.454	(*)	(28.382.391.454)
- Công ty Cổ phần Genfarma	127.400.000.000	(*)	-	127.400.000.000	(*)	-
- Các khoản đầu tư khác	963.457.685.944	(*)	(1.713.552.872)	9.457.685.944	(*)	(1.213.513.782)
	1.282.710.084.458		(69.595.944.326)	328.710.084.458		(69.095.905.236)

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

c) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.376.000.000	1.376.000.000	-	-
- Phải thu về cho vay	940.454.124.258	940.454.124.258	998.590.640.648	998.590.640.648
- Các khoản đầu tư khác	2.137.300.000	2.137.300.000	3.128.300.000	3.128.300.000
	943.967.424.258	943.967.424.258	1.001.718.940.648	1.001.718.940.648

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

15 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	30.891.980.237	24.254.872.200
Sửa chữa lớn TSCĐ định kỳ	20.222.354.779	33.363.210.601
Chi phí sử dụng đất, quản lý KCN, thuê đất, CHST	21.344.218.682	1.452.643.505
Chi phí quảng cáo, hội nghị, khuyến mại thường khách hàng	11.162.414.396	7.298.450.674
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	42.589.151.958	10.309.036.002
	126.210.120.052	76.678.212.982
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	141.236.052.990	71.045.713.573
Sửa chữa lớn TSCĐ định kỳ, thuê hoạt động TSCĐ	100.264.796.735	152.566.893.848
Tiền thuê đất, hạ tầng KCN trả trước, thuê hoạt động	848.250.616.387	864.677.719.394
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	57.644.246.739	56.966.637.827
	1.147.395.712.850	1.145.256.964.642

16 . LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

	Cho kỳ kê toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND
Lợi thể thương mại	
Số dư đầu kỳ	2.133.461.005.992
Số dư cuối kỳ	2.133.461.005.992
Phân bổ lũy kế	
Số dư đầu kỳ	1.174.207.213.343
- Phân bổ trong kỳ	160.009.575.451
Số dư cuối kỳ	1.334.216.788.794
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu kỳ	959.253.792.649
Tại ngày cuối kỳ	799.244.217.198

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
- Phải trả người bán kinh doanh thiết bị điện	677.507.564.324	677.507.564.324	553.397.178.249	553.397.178.249
- <i>Trafigura Pte. Ltd</i>	118.337.800.259	118.337.800.259	6.079.793.783	6.079.793.783
- <i>Intelligent Energy Tech Limited</i>	129.292.372.891	129.292.372.891	96.538.245.270	96.538.245.270
- <i>Xian Qiyuan Mechanical&Electrical Equipment</i>	67.016.172.034	67.016.172.034	66.895.528.178	66.895.528.178
- <i>Glencore International AG</i>	121.525.266.717	121.525.266.717	-	-
- <i>Khác</i>	241.335.952.423	241.335.952.423	383.883.611.018	383.883.611.018
- Phải trả người bán về lĩnh vực hạ tầng tiện ích	135.250.689.455	135.250.689.455	305.949.861.442	305.949.861.442
- Phải trả người bán về kinh doanh bất động sản	419.314.780.318	419.314.780.318	941.050.591.733	941.050.591.733
- Phải trả người bán về sản xuất và kinh doanh VLXD	1.059.560.863.772	1.059.560.863.772	1.128.988.644.365	1.128.988.644.365
<i>CTCP Đầu tư xây dựng phát triển Năng lượng Việt Nam</i>	304.675.201.980	304.675.201.980	239.435.390.269	239.435.390.269
- <i>Khác</i>	754.885.661.792	754.885.661.792	889.553.254.096	889.553.254.096
- Phải trả các đối tượng khác	694.730.392.804	694.730.392.804	215.457.494.868	215.457.494.868
	2.986.364.290.673	2.986.364.290.673	3.144.843.770.657	3.144.843.770.657

Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (Thuyết minh số 36)

Ngắn hạn	75.028.263.383	75.028.263.383	56.691.796.548	56.691.796.548
----------	----------------	----------------	----------------	----------------

18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Về sản xuất và kinh doanh thiết bị điện	855.546.616.185	606.877.496.687
Về hoạt động chuyển nhượng vốn	279.986.699.802	193.091.191.681
- <i>Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd</i>	279.986.699.802	193.091.191.681
Về bán và cho thuê cơ sở hạ tầng	1.004.130.899.802	1.049.132.573.601
- <i>Khác</i>	1.004.130.899.802	1.049.132.573.601
Về sản xuất và kinh doanh VLXD	79.292.461.613	144.716.107.649
- <i>Khác</i>	79.292.461.613	144.716.107.649

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ trong kỳ	Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	8.571.402.980	27.703.073.775	1.243.296.322.001	1.245.087.742.853	96.296	27.828.484.617	45.168.830.856
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	22.689.703	251.167.142	6.419.841.164	6.709.783.451	-	61.644.848	180.000
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.821.756.868	1.150.701.877.034	1.083.071.242.702	1.467.185.602.707	(1.605.422.585)	7.472.975.547	770.633.313.123
Thuế Thu nhập cá nhân	3.377.239.606	12.454.223.628	122.817.687.762	110.909.766.550	(1.589.743)	3.522.133.661	24.505.449.152
Thuế Tài nguyên	-	1.331.514.581	10.755.401.564	10.926.438.573	-	-	1.160.477.572
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	16.771.674.731	22.186.321.493	65.464.551.545	39.260.771.580	756.200.000	897.392.213	33.272.018.940
Các loại thuế, phí, lệ phí phải nộp khác	778.235.474	60.483.590.530	71.465.338.107	66.948.922.549	-	685.760.355	65.032.313.892
	31.342.999.362	1.275.111.768.183	2.603.290.384.845	2.947.029.028.263	(850.716.032)	40.468.391.241	939.772.583.535

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	225.282.368.008	136.662.542.849
- Lãi ký quỹ và các khoản chiết khấu	29.955.617.059	5.312.676.325
- Chi phí các dự án, công trình xây dựng	1.294.074.760.997	1.090.415.093.440
- Chi phí liên quan hoạt động bán hàng	168.311.222.771	33.938.076.401
- Chi phí phải trả khác	342.117.678.866	406.408.352.482
	2.059.741.647.701	1.672.736.741.497
Dài hạn		
- Chi phí phải trả khác	1.434.510.736	1.445.139.636
	1.434.510.736	1.445.139.636

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Doanh thu cho thuê văn phòng, bất động sản	195.418.658.390	173.781.989.490
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	38.574.167.457	12.323.162.552
	233.992.825.847	186.105.152.042
Dài hạn		
- Doanh thu cho thuê văn phòng, bất động sản	3.242.180.897.245	3.219.502.199.358
	3.242.180.897.245	3.219.502.199.358

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- BHXH, BHYT, BHTN và KPCĐ	10.279.488.578	6.249.581.339
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	304.659.158.701	201.115.814.218
- Phải trả lãi vay	73.139.766.723	7.961.139.493
- Tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và mua đất, nhà, thuê mặt bằng của khách hàng	86.249.494.798	43.558.063.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	152.825.346.504	194.212.522.713
	627.153.255.304	453.097.120.763
Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	97.169.949.395	128.248.072.119
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.200.340.346	822.305.500
	102.370.289.741	129.070.377.619
Trong đó		
- Phải trả khác là các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	94.680.099	94.680.099
- Phải trả các bên khác	729.428.864.946	582.072.818.283

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

23 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	90.032.139.810	52.784.718.188
- Dự phòng chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	22.119.232.861	21.935.298.600
- Dự phòng phải trả khác	9.969.763.943	12.893.028.610
	122.121.136.614	87.613.045.398
Dài hạn		
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	99.851.745.366	117.984.187.030
- Dự phòng trợ cấp thôi việc	13.724.441.137	15.178.751.344
- Dự phòng chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	135.761.124.146	137.681.590.646
- Dự phòng phải trả khác	6.147.154.231	6.605.451.455
	255.484.464.880	277.449.980.475

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

24 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026		Trong kỳ		Giảm do thoái công ty con	30/09/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm		Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	9.544.088.386.086	9.544.088.386.086	29.147.183.477.819	26.524.014.530.587	-	12.167.257.333.318	12.167.257.333.318
- Vay ngân hàng	9.014.763.546.504	9.014.763.546.504	27.850.116.323.978	25.857.682.194.816		11.007.197.675.666	11.007.197.675.666
- Vay cá nhân và đối tượng khác	529.324.839.582	529.324.839.582	1.297.067.153.841	666.332.335.771	-	1.160.059.657.652	1.160.059.657.652
Vay dài hạn đến hạn trả	2.622.642.863.429	2.622.642.863.429	3.572.405.996.868	2.199.063.326.765	-	3.995.985.533.532	3.995.985.533.532
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	2.622.642.863.429	2.622.642.863.429	3.572.405.996.868	2.199.063.326.765	-	3.995.985.533.532	3.995.985.533.532
	12.166.731.249.515	12.166.731.249.515	32.719.589.474.687	28.723.077.857.352	-	16.163.242.866.850	16.163.242.866.850
b) Vay dài hạn							
- Vay ngân hàng	15.317.419.816.517	15.317.419.816.517	7.915.879.342.255	5.096.919.431.207	(2.239.700.000.000)	15.896.679.727.564	15.896.679.727.564
- Vay đối tượng khác	1.695.899.572	1.695.899.572	10.386.274.000	3.803.650.000	-	8.278.523.572	8.278.523.572
- Trái phiếu thường	1.139.152.063.341	1.139.152.063.341	2.033.988.129	-	-	1.141.186.051.470	1.141.186.051.470
- Nợ thuê tài chính dài hạn	116.208.196.616	116.208.196.616	152.937.241.889	52.097.334.882	-	217.048.103.623	217.048.103.623
	16.574.475.976.046	16.574.475.976.046	8.081.236.846.273	5.152.820.416.089	(2.239.700.000.000)	17.263.192.406.229	17.263.192.406.229

25 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
<i>Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025</i>								
Số dư đầu năm trước	8.594.297.930.000	663.003.856.719	77.388.963.577	14.587.980.358	655.599.859.290	3.952.152.891.868	9.261.946.842.294	23.218.978.324.106
Công ty con tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	254.207.700.000	254.207.700.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	1.512.544.508.978	902.335.581.705	2.414.880.090.683
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	-	1.860.493.211.811	999.911.021.021	2.860.404.232.832
Cổ tức bằng cổ phiếu	429.691.550.000	(91.000.000)	-	-	-	(429.691.550.000)	-	(91.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(1.151.634.054.900)	(645.253.550.550)	(1.796.887.605.450)
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi, thù lao Hội đồng quản trị	-	-	-	-	-	(54.953.779.270)	(39.756.711.938)	(94.710.491.208)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	72.452.018.674	(72.452.018.674)	-	-
Mua Công ty con	-	-	-	-	-	-	710.497.818.189	710.497.818.189
Chuyển đổi báo cáo công ty con	-	-	-	9.915.801.676	-	-	11.249.079.710	21.164.881.386
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	(3.641.587)	(6.193.418)	(9.835.005)
Số dư cuối kỳ trước	9.023.989.480.000	662.912.856.719	77.388.963.577	24.503.782.034	728.051.877.964	5.616.455.568.226	11.455.131.587.013	27.588.434.115.533
<i>Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026</i>								
Số dư đầu năm nay	9.023.989.480.000	662.912.856.719	114.458.088.426	23.084.229.162	728.051.877.964	7.263.827.855.875	12.357.280.785.416	30.173.605.173.562
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu	1.804.772.850.000	(603.783.471.148)	-	-	-	(1.201.167.378.852)	-	(178.000.000)
Công ty con tăng vốn trong kỳ này	-	-	1.974.004.126.724	-	(18.608.614.686)	(654.265.204.516)	2.174.323.022.478	3.475.453.330.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ này	-	-	-	-	-	1.031.592.755.282	1.785.351.901.342	2.816.944.656.624
Cổ tức bằng cổ phiếu	2.255.951.250.000	-	-	-	-	(2.255.951.250.000)	-	-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	(1.317.946.056.735)	(1.317.946.056.735)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	84.964.704.161	(84.964.704.161)	-	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(48.360.938.640)	(52.063.049.887)	(100.423.988.527)
Giảm tỷ lệ sở hữu ở Công ty con	-	-	-	-	-	(52.952.970.907)	55.002.970.907	2.050.000.000
Chuyển đổi báo cáo công ty con	-	-	-	1.969.701.308	-	-	683.829.204	2.653.530.512
Thoái công ty con	-	-	-	-	-	-	(10.545.225.600)	(10.545.225.600)
Tăng/giảm khác	-	-	(1.434.815.991)	-	(2.626.135.105)	(1.509.824.061)	7.133.538.924	1.562.763.767
Số dư cuối kỳ này	13.084.713.580.000	59.129.385.571	2.087.027.399.159	25.053.930.470	791.781.832.334	3.996.248.340.020	14.999.221.716.048	35.043.176.183.603

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành
phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

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

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	13.084.713.580.000	9.023.989.480.000
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	9.023.989.480.000	8.594.297.930.000
- <i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	4.060.724.100.000	429.691.550.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	13.084.713.580.000	9.023.989.480.000

25.3 Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.308.471.358	902.398.948
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.308.471.358	902.398.948
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.308.471.358	902.398.948
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.308.471.358	902.398.948
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.308.471.358	902.398.948
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

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

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu từ lĩnh vực thiết bị điện	9.684.186.395.091	6.299.299.931.786	26.309.069.248.782	18.021.031.929.553
Doanh thu các sản phẩm vật liệu xây dựng	2.798.147.348.797	2.553.202.647.955	7.413.396.009.557	6.147.496.682.685
Doanh thu bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp, khách sạn và dịch vụ phụ trợ khác	1.148.697.112.771	616.433.393.826	4.366.591.299.134	2.764.417.117.352
Doanh thu từ lĩnh vực Hạ tầng tiện ích	347.812.191.811	359.192.815.589	995.901.844.502	886.391.476.432
Doanh thu hàng hóa bất động sản	146.323.906.088	103.968.502.602	475.616.321.819	236.778.326.958
Doanh thu khác	23.329.674.465	37.955.850.656	50.508.849.044	86.284.239.197
	14.148.496.629.023	9.970.053.142.414	39.611.083.572.838	28.142.399.772.177

27 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Chiết khấu thương mại	185.312.794.779	120.761.054.698	441.205.669.125	246.658.619.216
Hàng bán bị trả lại	2.451.699.540	7.804.980.047	6.425.041.229	18.179.774.791
Giảm giá hàng bán	4.106.612.765	353.803.115	5.123.487.892	836.330.258
	191.871.107.084	128.919.837.860	452.754.198.246	265.674.724.265

28 . DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu từ lĩnh vực thiết bị điện	9.609.345.475.978	6.252.493.148.665	26.132.420.269.603	17.877.887.996.832
Doanh thu các sản phẩm vật liệu xây dựng	2.681.117.160.826	2.471.089.593.216	7.137.290.790.490	6.024.965.891.141
Doanh thu bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp, khách sạn và dịch vụ phụ trợ khác	1.148.697.112.771	616.433.393.826	4.366.591.299.134	2.764.417.117.352
Doanh thu từ lĩnh vực hạ tầng tiện ích	347.812.191.811	359.192.815.589	995.901.844.502	886.391.476.432
Doanh thu hàng hóa bất động sản	146.323.906.088	103.968.502.602	475.616.321.819	236.778.326.958
Doanh thu khác	23.329.674.465	37.955.850.656	50.508.849.044	86.284.239.197
	13.956.625.521.939	9.841.133.304.554	39.158.329.374.592	27.876.725.047.912
<i>Trong đó:</i>				
- Doanh thu đối với bên khác	13.932.671.154.130	9.678.064.903.472	39.068.062.236.017	27.084.962.529.458
- Doanh thu đối với bên liên quan	23.954.367.809	163.068.401.082	90.267.138.575	791.762.518.454

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

29 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn hoạt động sản xuất kinh doanh thiết bị điện	8.168.516.905.750	5.217.058.418.880	22.273.540.969.780	15.011.019.642.748
Giá vốn bán các sản phẩm vật liệu	2.201.330.114.275	2.107.985.802.902	5.902.903.235.785	5.107.343.655.881
Giá vốn bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp, khách sạn và dịch vụ phụ trợ khác	442.523.068.885	343.226.507.102	2.173.186.405.342	1.187.106.109.455
- Giá vốn bán bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng	196.108.064.308	224.938.633.748	1.416.318.525.071	834.107.816.659
- Giá vốn từ cho thuê bất động sản khác, các dịch vụ liên quan tới quản lý, vận hành các khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư, khách sạn, khu nghỉ dưỡng	246.415.004.577	118.287.873.354	756.867.880.271	352.998.292.796
Giá vốn hoạt động hạ tầng tiện ích	231.416.954.068	213.105.647.215	617.804.580.453	539.680.905.889
Giá vốn bán hàng hóa bất động sản	115.429.445.202	92.381.235.705	409.160.155.517	200.466.649.056
Giá vốn khác	19.899.498.369	35.746.443.401	27.641.630.759	62.472.528.199
	11.179.115.986.550	8.009.504.055.205	31.404.236.977.636	22.108.089.491.228

30 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	171.454.947.772	60.306.969.537	464.922.755.464	169.058.493.198
Lãi bán khoản đầu tư	-	-	258.877.092.325	-
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	9.970.644.267	8.820.170.979	31.002.420.575	25.532.605.309
Lãi kinh doanh chứng khoán	233.614.287.937	619.416.268.735	337.517.890.603	728.284.430.052
Điều chỉnh dự phòng giá bán khoản đầu tư	-	38.595.050.387	(63.718.863.537)	129.420.545.645
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.320.922.776	-	23.974.468.055	5.885.467.500
Lãi chênh lệch tỷ giá	11.958.791.317	24.421.321.584	57.377.297.058	84.790.648.402
Lãi nghiệp vụ phòng ngừa rủi ro biến động giá nguyên liệu	343.908.000	-	1.248.911.304	13.340.585.795
Lãi do đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty con	-	-	-	27.892.792.270
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.230.342.209	4.551.349.363	3.695.473.584	8.586.907.405
	429.893.844.278	756.111.130.585	1.114.897.445.431	1.192.792.475.576

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

31 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền vay	588.584.793.175	323.554.153.480	1.549.503.340.502	840.638.730.804
Lãi ký quỹ	1.923.102.368	2.521.878.566	4.431.302.490	5.926.886.812
Lỗ kinh doanh chứng khoán	242.052.307.854	13.908.243.746	255.175.958.542	20.947.903.565
Lỗ do đánh giá lại khoản đầu tư trước ngày mua khi hợp nhất kinh doanh	-	-	-	9.291.978.561
Lỗ chênh lệch tỷ giá	(53.436.593.309)	6.047.176.220	50.521.748.043	23.580.289.051
Hoàn nhập/dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	135.625.604.734	31.808.182.204	220.428.351.726	29.728.683.185
Chi phí và lỗ nghiệp vụ phòng ngừa rủi ro biến động giá nguyên liệu	21.549.669.576	20.674.642	22.182.967.599	18.253.894.402
Chiết khấu thanh toán, Phí LC & Lãi mua hàng trả chậm	54.846.408.154	39.391.696.872	160.153.923.958	116.882.177.554
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ, chi phí liên quan tới trái phiếu, khoản vay	10.525.452.204	4.690.988.433	43.627.223.614	14.183.219.238
Chi phí tài chính khác	22.320.046.352	4.882.312.270	54.829.411.821	16.251.571.647
	1.023.990.791.108	426.825.306.433	2.360.854.228.295	1.095.685.334.820

32 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	23.206.898.896	15.429.546.824	58.605.444.382	60.867.502.478
Chi phí nhân công	91.708.630.372	69.946.884.188	240.936.026.845	198.338.337.394
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.061.473.941	1.946.328.593	6.681.634.009	5.956.137.455
Chi phí dịch vụ mua ngoài	178.977.618.048	166.684.817.337	546.178.839.381	418.432.438.137
Chi phí bán hàng khác	136.434.663.117	118.102.271.470	262.602.060.806	309.007.030.523
Chi phí/ Hoàn nhập dự phòng bảo hành	(3.090.283.649)	12.153.387.716	19.385.909.105	31.321.151.225
	429.299.000.725	384.263.236.128	1.134.389.914.528	1.023.922.597.212

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

33 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.044.263.777	18.830.847.296	15.261.578.840	18.830.847.296
Chi phí nhân công	272.237.445.588	188.972.963.037	726.811.903.029	538.364.181.239
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.955.929.450	13.283.458.451	73.285.033.799	38.967.202.511
Thuế, phí, lệ phí	8.520.035.741	7.611.811.008	21.076.743.064	21.162.952.893
Chi phí dự phòng	10.046.975.998	14.496.010.742	12.779.586.027	26.317.328.651
Phân bổ lợi thế thương mại	53.336.525.151	53.727.643.540	160.009.575.451	157.611.065.331
Chi phí dịch vụ mua ngoài	147.416.008.151	105.958.982.391	382.808.993.251	292.182.520.468
Chi phí khác bằng tiền	77.103.829.049	164.202.991.912	255.870.346.069	357.676.860.153
	600.661.012.905	567.084.708.377	1.647.903.759.530	1.451.112.958.542

34 . 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 Tập đoàn được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 (Trình bày lại)
	VND	VND	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	245.926.693.296	621.931.709.410	1.031.592.755.282	1.512.544.508.978
Các khoản điều chỉnh	-	(49.494.885.616)	-	(49.494.885.616)
- <i>Quý khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế (*)</i>	-	(49.494.885.616)	-	(49.494.885.616)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	245.926.693.296	572.436.823.794	1.031.592.755.282	1.463.049.623.362
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	1.308.471.358	1.308.471.358	1.308.471.358	1.308.471.358
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	188	437	788	1.118

Công ty và các Công ty con chưa có dự tính trích *Quý khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế năm 2026*.

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

35 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.114.903.496.208	6.744.695.617.554	26.022.649.184.947	18.666.077.316.777
Chi phí nhân công	820.086.952.887	604.936.318.868	2.265.647.416.696	1.796.952.134.319
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại phân bổ	601.549.494.125	619.686.162.122	1.534.451.532.742	2.448.571.409.626
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.447.034.323.080	471.156.007.513	2.948.229.498.330	1.972.954.917.744
Chi phí khác	958.654.390.754	373.400.342.688	1.489.023.060.874	972.199.278.374
	13.942.228.657.055	8.813.874.448.745	34.260.000.693.589	25.856.755.056.840

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEXSố 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội,
Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Quý 3/2026

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

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025</i>
			VND	VND
Công ty TNHH S.A.S. - CTAMAD	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.091.750.000	951.750.000
		Mua hàng hóa và dịch vụ	3.027.510.271	6.173.872.257
		Cổ tức nhận được	54.589.500.000	46.231.500.000
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.303.006.498	8.663.420.719
		Nhận tiền thanh toán gốc vay	66.375.000.000	98.500.000.000
		Lãi cho vay	22.122.051.373	29.836.360.447
Tổng Công ty Thiết bị điện Đông Anh - Công ty Cổ phần	Công ty liên kết	Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	-	1.488.769.316
		Mua hàng hóa và dịch vụ	466.120.000	1.130.860.000
		Cổ tức nhận được	45.709.929.000	-
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Công ty liên kết	Doanh thu bán hàng hóa và CCDV	-	2.768.178.782
		Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	24.387.625.253	1.156.974.720
		Mua hàng hóa và dịch vụ	66.690.877.899	35.275.340.388
Công ty CP Viglacera Hạ Long II	Công ty liên kết	Cổ tức công bố	340.000.000	-
		Doanh thu bán hàng hóa và CCDV	50.677.200	140.940.800
		Mua hàng hóa và dịch vụ	197.814.000	14.372.347.074
Công ty CP Viglacera Đông Triều	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	10.575.861.850	88.666.840.351
		Góp vốn	31.752.000.000	93.345.000.000
Công ty SanVig - CTCP	Công ty liên kết	Doanh thu bán hàng hóa	25.354.660	2.656.679.971
		Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	4.897.010.000	19.589.233.752
		Mua hàng hóa và dịch vụ	46.372.818.440	10.985.461.621
Công ty Cổ phần Chế tạo điện cơ HEM	Công ty liên kết	Cổ tức công bố	3.420.000.000	-
		Cho vay	30.000.000.000	40.000.000.000
		Thu hồi khoản vay	30.000.000.000	-
		Lãi cho vay	2.374.794.521	432.876.713
		Đi vay	-	222.391.400.000
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng (*)	Công ty liên kết tính đến thời điểm 15/9/2025	Trả tiền vay	-	222.391.400.000
		Lãi đi vay	-	5.294.743.195
		Góp vốn	-	352.468.060.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội,
Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 3/2026

Công ty TNHH ICAPITAL	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu cung cấp dịch vụ	219.446.124	282.963.714
Công ty Cổ phần Viễn thông FPT (*)	Bên liên quan của thành viên Ban TGD	Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.581.340	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	41.109.092	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên) (*)	Bên liên quan của Thành viên BTGD tính đến 15/9/2025	Lãi cho vay	(*)	14.067.326.471
		Thu hồi gốc vay	(*)	55.707.728.448
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1 (*)	Bên liên quan của Thành viên BTGD tính đến 15/9/2025	Lãi cho vay	(*)	8.171.659.507
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh) (*)	Bên liên quan của Thành viên BTGD tính đến 15/9/2025	Lãi cho vay	(*)	21.082.177.977
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh) (*)	Bên liên quan của Thành viên BTGD tính đến 15/9/2025	Cho vay	(*)	55.707.728.448
		Lãi cho vay	(*)	7.500.493.696
		Doanh thu bán hàng và CCDV	(*)	568.446.208.650
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh) (*)	Bên liên quan của Thành viên Ban Tổng Giám đốc tính đến thời điểm 15/9/2025	Cho vay	(*)	26.668.154.401
		Lãi cho vay	(*)	558.935.290
		Doanh thu bán hàng và CCDV	(*)	128.501.901.000
Công ty cổ phần Thiết bị công nghiệp GEIC (*)	Bên liên quan của Thành viên BTGD tính đến 30/9/2025	Doanh thu cung cấp dịch vụ	(*)	12.556.199.994
		Mua hàng hóa dịch vụ	(*)	28.751.390
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	Công ty liên kết	Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	57.288.687.500	44.559.297.036

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung số dư</i>	<u>30/09/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
			VND	VND
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Tổng Công ty Thiết bị điện Đông Anh - CTCP	Công ty liên kết	Phải thu tiền hàng	-	46.005.840
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Công ty liên kết	Phải thu tiền hàng	-	161.998.135
Công ty TNHH SAS-CTAMAD	Công ty liên kết	Phải thu tiền hàng	360.450.000	114.210.000
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Công ty liên kết	Phải thu tiền hàng	493.200.000	293.200.000
Công ty Cổ phần Vinafacade	Công ty liên kết	Phải thu tiền hàng	3.251.146.276	2.826.061.071
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Công ty liên kết	Phải thu tiền hàng	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Công ty liên kết	Phải thu tiền hàng	66.492.503	66.492.503
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng	Công ty liên kết	Phải thu tiền hàng	1.613.021.675	1.613.021.675
Công ty TNHH ICAPITAL	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu tiền dịch vụ cung cấp	-	1.119.744

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội,
Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung số dư</i>	<i>30/09/2026</i>	<i>01/01/2026</i>
			VND	VND
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	Công ty liên kết	Phải thu tiền dịch vụ cung cấp	103.406.640	-
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu tiền dịch vụ cung cấp	43.798.882.050	29.089.471.950
Công ty Cổ phần Chế tạo điện cơ HEM	Công ty liên kết	Phải thu tiền hàng	-	25.261.200
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Công ty liên kết	Phải thu tiền dịch vụ cung cấp	91.000.000	91.000.000
			50.823.338.729	35.373.581.703
Phải thu khách hàng dài hạn				
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Công ty liên kết	Phải thu tiền hàng	1.785.949.698	2.142.749.698
			1.785.949.698	2.142.749.698
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Công ty liên kết	Trả trước người bán	3.219.829.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Công ty liên kết	Trả trước người bán	244.594.036	244.594.036
			3.464.423.036	744.594.036
Doanh thu chưa thực hiện				
Công ty TNHH ICAPITAL	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu chưa thực hiện	-	86.072.817
			-	86.072.817
Phải thu khác				
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đường	Công ty liên kết	Phải thu khác	2.701.986.296	2.701.986.296
Công ty Cổ phần Chế tạo điện cơ HEM	Công ty liên kết	Phải thu khác	-	448.219.178
Tổng Công ty Thiết bị điện Đông Anh - CTCP	Công ty liên kết	Phải thu cổ tức	45.709.929.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Công ty liên kết	Phải thu khác	2.346.710.000	2.006.710.000
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Công ty liên kết	Cổ tức phải thu	987.000.000	987.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Công ty liên kết	Phải thu khác dài hạn	750.952.000	750.952.000
			52.496.577.296	6.894.867.474
Đầu tư tài chính ngắn hạn				
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	Công ty liên kết	Phải thu cho vay	88.500.000.000	91.372.030.535
Công ty Cổ phần Chế tạo điện cơ HEM	Công ty liên kết	Phải thu cho vay	50.820.821.918	40.448.219.178
			139.320.821.918	131.820.249.713
Đầu tư tài chính dài hạn				
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	Công ty liên kết	Phải thu cho vay	185.121.506.855	248.951.027.398
			185.121.506.855	248.951.027.398

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEXSố 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, P. Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội,
Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Quý 3/2026***Phải trả người bán ngắn hạn***

Tổng công ty thiết bị điện Đông Anh - CTCP	Công ty liên kết	Phải trả tiền hàng	273.462.000	800.064.000
Công ty TNHH S.A.S. - CTAMAD	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	140.396.369	58.486.275
Công ty Cổ phần Chế tạo điện cơ HEM	Công ty liên kết	Phải trả tiền hàng	17.714.031.320	7.523.498.897
Công ty Cổ phần Vinafacade	Công ty liên kết	Phải trả tiền hàng	1.162.476.935	767.476.804
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Công ty liên kết	Phải trả tiền hàng	55.737.896.759	47.542.270.572
			75.028.263.383	56.691.796.548

Chi phí phải trả

Tổng công ty thiết bị điện Đông Anh - CTCP	Công ty liên kết	Vật tư sản xuất	408.840.000	-
			408.840.000	-

Phải trả khác

Công ty TNHH ICAPITAL	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Đặt cọc thuê văn phòng	94.680.099	94.680.099
			94.680.099	94.680.099

(*) *Giao dịch, số dư được trình bày tính đến trước thời điểm không còn là bên liên quan hoặc bắt đầu trở thành bên liên quan của Công ty*

(**) *Không trình bày giao dịch/số dư do chưa trở thành bên liên quan/không còn là bên liên quan tại thời điểm đó.*

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

38 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày đầu kỳ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý 3/2026 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2025 do Công ty lập.

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu kỳ này (Chi tiết tại phụ lục 01)

Nguyễn Thu Hiền
Người lập

Hoàng Hưng
Kế toán trưởng

Lê Tuấn Anh
Người đại diện theo Pháp luật
Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026



Phụ lục 01: Chi tiết một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh/phân loại lại

Đã trình bày trên Báo cáo năm trước		
Mã số	Khoản mục	Số tiền
I) Bảng cân đối kế toán		
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	8.659.541.542.782
112	2. Các khoản tương đương tiền	5.359.469.121.495
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	9.967.194.691.272
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.678.740.470.024
	2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-
124	II. Các khoản phải thu ngắn hạn	
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	549.950.000.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	1.212.984.853.411
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(556.885.736.455)
140	III. Hàng tồn kho	14.454.964.441.243
141	1. Hàng tồn kho	14.701.100.664.449
160	IV. Tài sản ngắn hạn khác	1.335.496.553.333
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	79.095.047.659
165	4. Tài sản ngắn hạn khác	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	1.247.671.225.751
215	3. Phải thu dài hạn khác	1.319.346.398.931
230	III. Bất động sản đầu tư	3.307.729.293.069
231	- Nguyên giá	15.893.669.481.810
232	- Giá trị hao mòn lũy kế	(12.585.940.188.741)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	9.979.449.166.811
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9.979.449.166.811
270	V. Tài sản dài hạn khác	2.418.066.172.027
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	1.238.393.798.572

Số liệu trình bày lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025			Chênh lệch
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Số tiền
I) Báo cáo tình hình tài chính			
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	8.617.100.087.682	(42.441.455.100)
112	2. Các khoản tương đương tiền	5.317.027.666.395	(42.441.455.100)
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	10.616.868.877.398	649.674.186.126
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.332.999.656.150	654.259.186.126
124	2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(4.585.000.000)	(4.585.000.000)
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		-
			(549.950.000.000)
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	1.100.033.499.764	(112.951.353.647)
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(552.300.736.455)	4.585.000.000
140	III. Hàng tồn kho	19.768.080.278.296	5.313.115.837.053
141	1. Hàng tồn kho	20.014.216.501.502	5.313.115.837.053
160	IV. Tài sản ngắn hạn khác	1.385.784.848.128	50.288.294.795
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	76.678.212.982	(2.416.834.677)
165	4. Tài sản ngắn hạn khác	52.705.129.472	52.705.129.472
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		-
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	1.246.049.718.900	(1.621.506.851)
215	3. Phải thu dài hạn khác	1.317.724.892.080	(1.621.506.851)
240	III. Bất động sản đầu tư	3.307.729.293.069	-
241	- Nguyên giá	4.653.882.502.879	(11.239.786.978.931)
242	- Giá trị hao mòn lũy kế	(1.346.153.209.810)	11.239.786.978.931
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn	4.666.333.329.758	(5.313.115.837.053)
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	4.666.333.329.758	(5.313.115.837.053)
270	V. Tài sản dài hạn khác	2.324.929.338.097	(93.136.833.930)
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	1.145.256.964.642	(93.136.833.930)

Phụ lục 01: Chi tiết một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh/phân loại lại

Đã trình bày trên Báo cáo năm trước		
Mã số	Khoản mục	Số tiền
I) Bảng cân đối kế toán		
NGUỒN VỐN		
	C. NỢ PHẢI TRẢ	
310	I. Nợ ngắn hạn	21.795.269.254.235
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	1.469.960.741.162
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	515.622.802.585
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12.168.371.064.316
330	II. Nợ dài hạn	21.623.716.475.870
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	204.221.139.971
339	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16.668.389.829.851
	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	77.388.963.577
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	
432	1. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	37.069.124.849

Số liệu trình bày lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025			Chênh lệch
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Số tiền
I) Báo cáo tình hình tài chính			
NGUỒN VỐN			
	C. NỢ PHẢI TRẢ		
310	I. Nợ ngắn hạn	21.996.405.439.769	201.136.185.534
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	62.525.681.822	62.525.681.822
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	1.672.736.741.497	202.776.000.335
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	453.097.120.763	(62.525.681.822)
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12.166.731.249.515	(1.639.814.801)
330	II. Nợ dài hạn	21.327.026.621.730	(296.689.854.141)
334	1. Chi phí phải trả dài hạn	1.445.139.636	(202.776.000.335)
334	1. Chi phí phải trả dài hạn	16.574.475.976.046	(93.913.853.806)
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	114.458.088.426	37.069.124.849
			-
			(37.069.124.849)