

**CÔNG TY CỔ PHẦN
HẠ TẦNG GELEX**
**GELEX INFRASTRUCTURE
JOINT STOCK COMPANY**

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

Số/No.: 62/2026/CBTT-HTGL

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

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

To:

- State Securities Commission of Vietnam
- Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

Name of organization: GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY

- Mã chứng khoán/ Stock code: GEL

- Địa chỉ: Tòa nhà GELEX, số 52 Lê Đại Hành, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Address: GELEX Tower, No. 52 Le Dai Hanh Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City, Vietnam

- Điện thoại liên hệ/Tel.: 024 7306 3628

Fax:

- E-mail: vanthu@gelex-infra.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX trân trọng công bố/GELEX Infrastructure Joint Stock Company respectfully disclosure information:

- Báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2026 và Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính quý III năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025

The Consolidated Financial Statements for the third quarter of 2026 and the Explanatory Document on fluctuations in profit after tax in the Financial Statements for the third quarter of 2026 compared to the same period in 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/10/2026 tại đường dẫn: <https://gelex-infra.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-infra.vn/doc-cat/bao-cai-tai-chinh>*

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

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

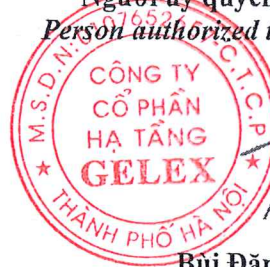
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2026 và Văn bản giải trình/ *The Consolidated Financial Statements for Quarter III 2026 and The Explanatory document*

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX, L=THÀNH PHỐ HÀ NỘI, UID=MST:0107652657, E=CONGBOTHONGTIN@GELEX-INFRA.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.28 09:53:41+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.2

**CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY**

Người ủy quyền công bố thông tin
Person authorized to disclose information



Bùi Đăng Khoa

Bui Dang Khoa



Số: 15/HTGL/CV-TCKH

V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế
trên Báo cáo tài chính
Quý 3 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025
Re: Explanation of Profit after tax
fluctuations in the Financial statements 3rd
Quarter of 2026 compared to the same period
of 2025

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

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

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

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

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

Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX - mã chứng khoán GEL giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025 như sau:

GELEX INFRA Joint Stock Company - Stock Code GEL provides explanation of profit after tax fluctuations in the Financial statements 3rd Quarter of 2026 compared to the same period of 2025 as follows:

STT No.	Chỉ tiêu Indicator	ĐVT Currency	BCTC Riêng Separate financial statements	BCTC hợp nhất Consolidated financial statements
1	Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2026 Profit after tax for 3rd Quarter of 2026	Tỷ đồng VND billion	393,486	351,283
2	Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2025 Profit after tax for 3rd Quarter of 2025	Tỷ đồng VND billion	17,922	96,104
3	Biến động so với cùng kỳ năm trước Variances compared to the same period last year	Tỷ đồng VND billion	375,563	255,180
4	Tỷ lệ biến động so với cùng kỳ năm trước Variance percentage compared to the same period last year	%	2.095,49%	265,53%

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3/2026 trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty tăng 375,563 tỷ đồng (tương ứng tăng 2.095,49%) so với cùng kỳ năm trước, từ mức lãi 17,922 tỷ đồng trong Quý 3/2025 lên mức lãi 393,486 tỷ đồng trong Quý 3/2026.

Profit after corporate income tax for the third quarter of 2026 in the Company's separate financial statements increased by VND 375.563 billion (equivalent to an increase of 2,095.49%) compared to the same period last year, rising from a profit of VND 17.922 billion in Q3/2025 to a profit of VND 393.486 billion in Q3/2026.

Nguyên nhân chủ yếu/ *Main Drivers:*

Biến động chủ yếu đến từ doanh thu hoạt động tài chính tăng 655,252 tỷ đồng, cao hơn mức tăng 267,045 tỷ đồng của chi phí tài chính, qua đó cải thiện kết quả tài chính thuần khoảng 388,208 tỷ đồng. Tác động tích cực này bị bù trừ một phần bởi chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 6,646 tỷ đồng và lợi nhuận khác giảm 5,999 tỷ đồng. Nhờ đó, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng 381,562 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế tăng 375,563 tỷ đồng so với cùng kỳ.

The change was mainly driven by a VND 655.252 billion increase in finance income, which exceeded the VND 267.045 billion increase in finance expenses and improved net finance results by approximately VND 388.208 billion. This positive impact was partly offset by a VND 6.646 billion increase in general and administrative expenses and a VND 5.999 billion decrease in other profit. Consequently, operating profit increased by VND 381.562 billion and profit after tax increased by VND 375.563 billion year on year.

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3/2026 trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đạt 351,283 tỷ đồng, tăng 255,180 tỷ đồng (tương ứng tăng 265,53%) so với cùng kỳ năm trước (Quý 3/2025 đạt 96,104 tỷ đồng).

Profit after corporate income tax for the third quarter of 2026 in the Company's consolidated financial statements reached VND 351.283 billion, representing an increase of VND 255.180 billion (or 265.53%) compared to the same period last year (Q3/2025 achieved VND 96.104 billion).

Nguyên nhân chủ yếu / *Main Drivers:*

- Tăng trưởng hoạt động kinh doanh cốt lõi: Trong Quý 3/2026, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất tăng 16,96% so với cùng kỳ (tương ứng tăng 595,115 tỷ đồng). Trong khi đó, giá vốn hàng bán chỉ tăng 1,70% (46,748 tỷ đồng), qua đó giúp lợi nhuận gộp tăng 548,367 tỷ đồng, tương ứng 71,61%.

- *Growth in core business operations: In Q3/2026, consolidated net revenue from sales and service provision increased by 16.96% year-on-year (VND 595.115 billion). Meanwhile, cost of goods sold rose by only 1.70% (VND 46.748 billion), resulting in an increase in gross profit of VND 548.367 billion, or 71.61%.*

- Ảnh hưởng từ hoạt động tài chính: Doanh thu hoạt động tài chính tăng 88,27% (56,989 tỷ đồng). Tuy nhiên, chi phí tài chính tăng 210,63% (270,707 tỷ đồng), trong đó chi phí lãi vay tăng 172,61% (265,642 tỷ đồng), làm giảm một phần tác động tích cực từ tăng trưởng lợi nhuận gộp.

- *Impact of financial activities: Financial income increased by 88.27% (VND 56.989 billion). However, finance expenses rose by 210.63% (VND 270.707 billion), including a 172.61% increase in interest expenses (VND 265.642 billion), partially offsetting the positive impact of gross profit growth.*



Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ ghi nhận lỗ 37,286 tỷ đồng so với lãi 27,186 tỷ đồng cùng kỳ; tương ứng giảm 64,472 tỷ đồng, nguyên nhân là do lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng chủ yếu do cổ tức thu về từ các công ty con, sẽ được bù trừ khi hợp nhất, trong khi chi phí đi vay của công ty mẹ lại tăng mạnh làm ảnh hưởng đến Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Profit after tax attributable to the Holding Company recorded a loss of VND 37.286 billion, compared to a profit of VND 27.186 billion in the same period last year, representing a decrease of VND 64.472 billion. This was mainly attributable to the fact that profit after tax in the parent company's separate financial statements was primarily derived from dividends received from subsidiaries, which are eliminated upon consolidation, while the parent company's borrowing costs increased significantly, adversely affecting profit after tax attributable to the owners of the parent company in the consolidated financial statements.

Trân trọng báo cáo.
Respectfully submitted.

Nơi nhận/ Recipients:

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

TỔNG GIÁM ĐỐC ✓
CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Lương Thanh Tùng
Lương Thanh Tung



CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

Điện thoại:

Fax:

GELEX INFRA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 3/2026

HÀ NỘI, THÁNG 10 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	02-05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06-07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-48
Phụ lục 01: Cấu trúc Công ty	49-52

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		20.333.077.643.355	25.731.922.596.646
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	2.456.906.118.615	4.949.331.250.249
111	1. Tiền		1.087.131.527.177	1.976.403.583.854
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.369.774.591.438	2.972.927.666.395
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	4.045.723.113.189	3.758.338.501.976
121	1. Chứng khoán kinh doanh		523.865.929.781	806.290.599.737
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(77.740.171.740)	(14.438.251.740)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.599.747.355.148	2.966.936.153.979
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(150.000.000)	(450.000.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.038.727.562.282	2.228.656.662.917
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.362.439.799.080	1.115.171.870.308
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	409.671.716.733	454.932.287.632
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	645.236.678.203	1.019.335.688.996
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(378.620.631.734)	(360.783.184.019)
140	IV. Hàng tồn kho	8	11.007.402.512.708	13.989.314.667.764
141	1. Hàng tồn kho		11.178.567.409.017	14.217.012.606.785
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(171.164.896.309)	(227.697.939.021)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		784.318.336.561	806.281.513.740
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	67.843.852.449	33.811.797.774
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		551.713.522.849	705.186.099.977
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	36.652.529.740	14.578.486.517
165	4. Tài sản ngắn hạn khác		128.108.431.523	52.705.129.472

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		35.595.539.528.495	21.155.336.000.204
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.211.280.156.937	1.212.631.334.529
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	2.021.956.430	4.266.810.286
215	2. Phải thu dài hạn khác	7	1.299.872.986.162	1.297.992.351.166
216	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(90.614.785.655)	(89.627.826.923)
220	II. Tài sản cố định		10.751.993.064.134	11.327.430.664.994
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	9.830.864.072.857	10.479.087.438.972
222	- Nguyên giá		21.511.249.337.970	21.454.143.558.284
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(11.680.385.265.113)	(10.975.056.119.312)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	373.398.582.958	280.121.870.454
225	- Nguyên giá		422.542.055.749	284.454.272.251
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(49.143.472.791)	(4.332.401.797)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	547.730.408.319	568.221.355.568
228	- Nguyên giá		843.990.235.105	842.737.920.881
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(296.259.826.786)	(274.516.565.313)
240	III. Bất động sản đầu tư	13	2.482.012.099.393	2.576.352.712.945
241	- Nguyên giá		3.719.475.432.297	3.774.297.680.575
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.237.463.332.904)	(1.197.944.967.630)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.295.574.378.694	1.875.370.104.173
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	2.295.574.378.694	1.875.370.104.173
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	17.313.918.933.447	2.417.074.019.297
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		16.430.222.498.479	1.533.377.584.329
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		198.074.399.557	198.074.399.557
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(69.595.905.237)	(69.595.905.237)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		755.217.940.648	755.217.940.648
270	VI. Tài sản dài hạn khác		1.540.760.895.890	1.746.477.164.266
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	759.237.069.388	819.226.954.065
272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		8.516.331.526	10.245.930.695
273	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		4.846.963.656	4.846.963.656
279	4. Lợi thế thương mại	15	768.160.531.320	912.157.315.850
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		55.928.617.171.850	46.887.258.596.850

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		33.249.236.883.111	27.924.856.582.678
310	I. Nợ ngắn hạn		14.087.154.356.122	12.478.770.407.017
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.890.125.707.946	1.984.896.960.516
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.375.971.844.935	1.398.122.922.581
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		83.603.081.505	30.819.409.378
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	584.173.741.935	495.027.168.840
315	5. Phải trả người lao động		349.494.253.225	416.458.123.460
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.488.713.004.776	1.524.779.731.853
319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	182.148.459.459	142.708.142.426
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	21	591.980.643.379	329.501.051.214
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	7.219.024.242.903	5.866.412.413.866
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	31.743.172.257	35.207.035.160
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		290.176.203.802	254.837.447.723
330	II. Nợ dài hạn		19.162.082.526.989	15.446.086.175.661
334	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	1.434.510.736	1.445.139.636
337	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	2.582.340.400.792	2.534.504.234.934
338	3. Phải trả dài hạn khác	21	38.312.492.951	70.287.782.427
339	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	15.381.820.867.199	11.575.533.829.204
342	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		790.633.596.307	741.827.075.653
343	6. Dự phòng phải trả dài hạn	22	154.660.197.377	157.835.008.101
344	7. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		212.880.461.627	364.653.105.706

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		22.679.380.288.739	18.962.402.014.172
410	1. Vốn chủ sở hữu	24	22.679.380.288.739	18.962.402.014.172
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		8.900.000.000.000	7.900.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		8.900.000.000.000	7.900.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn		1.879.351.330.000	-
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		23.294.023.261	37.069.124.843
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		32.802.600.534	30.753.444.504
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		782.453.246.929	664.042.190.890
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		468.672.314.102	456.710.341.181
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		462.464.955.339	540.152.277.538
420a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		389.200.445.805	59.627.808.963
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		73.264.509.534	480.524.468.575
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		10.130.341.818.574	9.333.674.635.216
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		55.928.617.171.850	46.887.258.596.850

Đinh Thị Thu Huyền
Người lập

Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Kế toán trưởng

Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quay 3/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	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	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	4.220.699.084.320	3.694.658.792.993	10.225.084.365.176					
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	117.030.187.971	186.104.539.122	226.522.275.927					
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.103.668.896.349	3.508.554.253.871	9.998.562.089.249					
11	4. Giá vốn hàng bán	27	2.789.555.171.219	2.742.807.497.175	7.105.624.897.281					
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.314.113.725.130	765.746.756.696	2.892.937.191.968					
21	5. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	-					
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	121.554.358.872	64.565.229.095	234.761.996.190					
23	7. Chi phí tài chính	29	399.227.978.541	128.521.371.523	351.767.081.466					
24	Trong đó: Chi phí lãi vay		419.541.746.581	153.899.368.382	420.500.779.666					
25	8. Chi phí bán hàng	30	271.302.705.525	250.648.109.792	666.172.707.135					
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	293.506.549.794	295.435.049.606	779.441.991.120					
27	10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		13.410.524.099	4.816.361.701	(3.554.285.845)					
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		485.041.374.241 -	160.523.816.571	1.326.763.122.592					
31	12. Thu nhập khác		101.952.637.780	27.587.487.724	66.977.298.304					
32	13. Chi phí khác		8.804.898.694	22.897.864.698	38.107.379.507					
40	14. Lợi nhuận khác		93.147.739.086	4.689.623.026	28.869.918.797					

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3/2026		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	VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		578.189.113.327	165.213.439.597	1.760.441.734.004	1.355.633.041.389		
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	168.942.252.025	50.905.824.896	520.042.170.042	309.900.221.725		
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		57.963.689.749	18.204.099.325	50.536.119.821	61.769.038.031		
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		351.283.171.553	96.103.515.376	1.189.863.444.141	983.963.781.633		
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(37.286.128.116)	27.185.549.461	73.264.509.534	437.350.128.994		
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		388.569.299.669	68.917.965.915	1.116.598.934.607	546.613.652.639		
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	(42)	34	83	554		



Đinh Thị Thu Huyền

Đinh Thị Thu Huyền
Người lập

Nguyễn Thị Hoàng Ngân

Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Kế toán trưởng

Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc
Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	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			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.760.441.734.004	1.355.633.041.389
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.040.726.289.037	1.755.704.182.833
03	- Các khoản dự phòng		18.654.610.108	100.880.386.400
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		6.158.191.842	(5.084.463.025)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(360.315.813.435)	(293.135.629.466)
06	- Chi phí lãi vay		1.111.798.526.437	420.500.779.666
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(45.705.945.507)	(46.753.250.684)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.531.757.592.486	3.287.745.047.113
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		53.958.590.962	(1.964.069.102.961)
10	- Tăng giảm hàng tồn kho		(1.390.428.965.360)	307.145.972.031
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(277.119.242.315)	636.274.502.879
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		10.069.907.935	(158.113.411.989)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		263.243.424.474	(728.332.021.740)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(967.323.764.437)	(406.308.840.173)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(436.186.408.862)	(404.486.584.624)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(131.150.124.417)	(63.594.725.090)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		656.821.010.466	506.260.835.446
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(600.242.729.142)	(3.037.110.103.420)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		179.471.284.201	1.128.999.553
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(6.008.979.818.873)	(4.238.078.391.641)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		5.300.285.097.351	4.406.464.760.582
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(15.173.692.483.884)	(2.011.016.020.258)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.788.691.388.225	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		367.501.511.600	207.754.419.177
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(13.146.965.750.522)	(4.670.856.336.007)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	3.475.329.051.276	-
33	2. Tiền thu từ đi vay	17.944.650.537.748	11.940.698.477.225
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	(10.514.415.769.914)	(7.389.437.963.856)
35	4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	(78.618.464.563)	(60.244.286.535)
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(829.256.618.785)	(152.254.179.243)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	9.997.688.735.762	4.338.762.047.591
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(2.492.456.004.294)	174.166.547.030
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4.949.331.250.249	3.216.476.205.111
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	30.872.660	17.474.511.803
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3 2.456.906.118.615	3.408.117.263.944



Đinh Thị Thu Huyền
Người lậpNguyễn Thị Hoàng Ngân
Kế toán trưởngLương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

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 Hạ Tầng Gelex ("Công ty") được thành lập theo Luật Doanh nghiệp tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0107652657 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu vào ngày 05 tháng 12 năm 2016 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 14 được cấp ngày 02 tháng 07 năm 2026

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

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

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

Hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

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

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

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

Cấu trúc Công ty

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết trực tiếp của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 được trình bày chi tiết trong Phụ lục 01 kèm theo.

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

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

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

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

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

Góp thêm vốn điều lệ vào Công ty TNHH FIH (Vietnam) ("FIH") và Hợp tác chiến lược với Tập đoàn Frasers Property Limited ("Frasers"): Công ty đã thông qua việc góp tăng thêm là 3.331.763.000.000 VND theo phương án tăng vốn của FIH đồng thời thông qua việc chuyển nhượng tối đa 51% vốn điều lệ của Công ty TNHH FIH (Vietnam) ("FIH") cho Frasers thông qua pháp nhân do Frasers sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp 100% vốn điều lệ. Ngày 06 tháng 02 năm 2026, Công ty đã ký hợp đồng với Công ty TNHH Capstone Estate Development để chuyển nhượng 51% vốn điều lệ tại FIH theo phương án nêu trên và hoàn thành việc chuyển nhượng trong kỳ kế toán.

Nhận chuyển nhượng cổ phần từ (các) cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Landora và Công ty Cổ phần Bất động sản Citynest với tỷ lệ nhận chuyển nhượng trực tiếp lần lượt là 34,79% và 34,87%. Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành việc chuyển tiền góp vốn vào Landora và Citynest với tổng giá trị vốn góp lần lượt là 734.810.000.000 VND và 1.724.532.000.000 VND

Góp vốn thành lập Công ty TNHH Phát triển GELEX ("Phát triển GELEX"): Theo nghị quyết số 76/2026/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 5 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã quyết định phương án góp vốn thành lập Công ty con là Công ty TNHH Phát triển GELEX với số vốn góp cam kết là 30.000.000.000 VND tương ứng 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH Phát triển GELEX. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã hoàn thành việc góp vốn vào Công ty này

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

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

Trong Quý III năm 2026, Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn - Công ty con của Công Ty đã hoàn tất việc sáp nhập Công ty TNHH Kinh doanh gạch ốp lát.

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.

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 hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

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

2.4 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Góp vốn liên doanh

Cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh phải có sự thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

2.6 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.7 . Chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang Báo cáo tài chính lập bằng đồng Việt Nam theo nguyên tắc sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán;
- Vốn góp chủ sở hữu được quy ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn;
- Chênh lệch tỷ giá và chênh lệch đánh giá lại tài sản được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày đánh giá;
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, các quỹ được trích từ lợi nhuận chưa phân phối phát sinh trong từng kỳ được quy đổi ra Đồng Việt Nam bằng cách tính toán theo các khoản mục của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá ghi sổ của khoản mục lợi nhuận sau thuế chưa phân phối;

- Lợi nhuận, cổ tức đã trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày trả lợi nhuận, cổ tức;
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Trường hợp tỷ giá bình quân kỳ kế toán xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch thì có thể áp dụng theo tỷ giá bình quân.

2.8 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

2.9 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.10 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật

2.11 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.12 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền /hoặc nhập trước xuất trước/ hoặc giá đích danh/ hoặc giá bán lẻ/ hoặc chi phí chuẩn.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên/ hoặc kiểm kê định kỳ

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

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

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

2.13 . Tài sản cố định và tài sản cố định thuê tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu mà làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) trong kỳ mà chi phí phát sinh

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn

Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	05-50 năm
Máy móc, thiết bị	02-20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05-30 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03-10 năm
Phần mềm máy tính	03-08 năm
Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu..	03-12 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	50 năm
Quyền sử dụng đất vô thời hạn	năm
Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng	50 năm
Quyền khai thác tài nguyên	43 năm
Các tài sản khác	03-20 năm

2.14 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

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.

2.15 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.16 . Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

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

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

2.17 . Chi phí chờ phân bổ

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

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

2.18 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.19 . Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.20 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ

2.21 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

2.22 . Chi phí phải trả

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

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

2.23 . Các khoản dự phòng phải trả

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

2.24 . Doanh thu chưa thực hiện

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

2.25 . Vốn chủ sở hữu

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

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

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu (cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi) phát sinh khi Công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trừ đi giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi.

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

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

2.26 . Lợi nhuận sau thuế và phân phối lợi nhuận

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

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

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

- Quỹ đầu tư và phát triển

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

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

- Cổ tức

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

2.27 . Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;



- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

Cổ tức

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

2.28 . 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 năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm 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 thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.29 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của sản phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng 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, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá 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 và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.30 . 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 lãi tiền vay, chi phí đi vay vốn, lãi mua hàng trả chậm, lãi thuê tài sản thuê tài chính
- 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...
- Chiết khấu thanh toán cho người mua

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

2.31 . Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty

2.32 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

2.33 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

2.34 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm

- Các tổ chức trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các tổ chức do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phản quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	11.688.151.109	13.119.350.217
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.075.443.376.068	1.962.239.619.380
Tiền đang chuyển	-	1.044.614.257
Các khoản tương đương tiền	1.369.774.591.438	2.972.927.666.395
	2.456.906.118.615	4.949.331.250.249

4. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cổ phiếu	186.019.771.740	186.019.771.740
Trái phiếu	337.846.158.041	620.270.827.997
	523.865.929.781	806.290.599.737
<i>Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh</i>	<i>(77.740.171.740)</i>	<i>(14.438.251.740)</i>

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	2.789.738.468.065	2.508.253.311.258
Cho vay	754.943.264.703	458.682.842.721
Đầu tư đến ngày đáo hạn khác	55.065.622.380	-
	3.599.747.355.148	2.966.936.153.979
<i>Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn</i>	<i>(150.000.000)</i>	<i>(450.000.000)</i>

Dài hạn

Trái phiếu	1.670.000.000	1.670.000.000
Cho vay	753.465.640.648	753.465.640.648
Đầu tư đến ngày đáo hạn khác	82.300.000	82.300.000
	755.217.940.648	755.217.940.648

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dài hạn		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.430.222.498.479	1.533.377.584.329
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	198.074.399.557	198.074.399.557
	16.628.296.898.036	1.731.451.983.886
<i>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>(69.595.905.237)</i>	<i>(69.595.905.237)</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn dài hạn vào đơn vị khác như sau:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang	946.999.052.544	-
Công ty TNHH Titan Corporation	956.725.630.352	929.613.864.502
Công ty Cổ phần nước sạch Tây Hà Nội	101.054.489.626	96.836.738.760
Công ty Cổ phần Hạ Tầng Hàng Không Masterise	8.088.489.185.318	-
Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Tây Thành phố	4.662.641.432	-
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 2	4.559.224.251	-
Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 1	3.629.121.064	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Citynest	1.726.027.700.022	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Landora	734.919.760.334	-
Công ty TNHH FIH (Vietnam)	3.326.296.753.896	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	278.416.820.297	278.416.805.952
Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	2.960.915.423	-
Công ty CP Gạch chịu lửa Cầu Đuống	-	3.063.449.764
Công ty SanVig - CTCP	171.743.053.383	169.940.000.828
Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	57.276.912.392	22.440.822.731
Công ty Magno GMBH	226.185.000	226.185.000
Công ty cổ phần Viglacera Đồng Triều	15.244.177.715	23.135.072.798
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	10.990.875.430	9.704.643.994
	16.430.222.498.479	1.533.377.584.329

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Công ty CP Viwaco	120.734.325.759	120.734.325.759
Công ty CP Vinaconex Dung Quất	125.000.000	125.000.000
CTCP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	28.500.000.000	28.500.000.000
CTCP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	11.000.000.000	11.000.000.000
CTCP Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	28.382.391.454	28.382.391.454
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	1.305.017.929	1.305.017.929
Công ty CP Cầu Xây	1.184.497.242	1.184.497.242
Công ty CP Tư vấn xây dựng Viglacera Land	353.167.173	353.167.173
Công ty CP Visaho	5.400.000.000	5.400.000.000
Công ty CP Giấy Tây Đô	590.000.000	590.000.000
Công ty CP Viglacera Delta	500.000.000	500.000.000
	198.074.399.557	198.074.399.557

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu KII liên quan đến SXKD VLXD	645.657.872.561	578.121.642.507
Phải thu KH liên quan đến bán, cho thuê BĐS, Hạ tầng KCN	339.077.388.886	221.959.540.568
Phải thu khách hàng liên quan hoạt động SXKD nước sạch	289.636.066.178	242.895.931.731
Khác	88.068.471.455	72.194.755.502
	1.362.439.799.080	1.115.171.870.308
Trong đó:		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	6.469.600.039	6.097.512.969
b. Dài hạn		
Phải thu KH liên quan đến SXKD VLXD	2.021.956.430	4.266.810.286
	2.021.956.430	4.266.810.286
Trong đó:		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	1.785.949.698	2.142.749.698

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn		
Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Vạn Ninh	-	67.034.454.253
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	-	63.814.763.442
Công ty Cổ phần VINA Đại Phước	-	30.173.099.432
Công ty Cổ phần Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội	-	22.622.848.128
Công ty Cổ phần SCI E&C	-	20.617.019.172
Công ty Cổ phần Chế tạo bơm Hải Dương	-	16.469.719.249
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Hoàng Mai	-	2.146.205.145
CN Trung tâm Phát triển quỹ đất KV II - TTPTQĐ tỉnh Thái Nguyên	50.012.421.910	-
Công ty Cổ phần CoTriHa	20.000.000.000	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	339.659.294.823	232.054.178.811
	409.671.716.733	454.932.287.632
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	3.219.829.000	744.594.036

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về tiền tạm ứng ngắn hạn	120.716.733.153	102.639.688.496
Cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	65.278.034.144	85.562.210.655
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay ngắn hạn	-	2.424.085.358
Phải thu hộ theo biên bản cân trừ công nợ 3 bên	-	34.381.022.890
Tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác	252.839.625.919	33.642.634.419
Tiền để bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất	13.659.462.508	13.659.462.508
Phải thu tiền hợp tác kinh doanh ngắn hạn	-	619.440.500.000
Phải thu BQL dự án dân dụng và Phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh số 2	51.764.824.476	-
Các khoản phải thu khác ngắn hạn	140.977.998.003	127.586.084.670
	645.236.678.203	1.019.335.688.996
Trong đó:		
Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	5.048.696.296	5.748.959.705
b. Dài hạn		
Cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký cược, ký quỹ dài hạn	65.635.298.212	54.169.456.832
Tiền để bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất	1.104.537.205.525	1.115.880.999.414
Các khoản phải thu khác dài hạn	129.700.482.425	127.941.894.920
	1.299.872.986.162	1.297.992.351.166
Trong đó:		
Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	750.952.000	-

8 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
	Giá gốc	Giá gốc
	Dự phòng	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	49.680.869.033	-
Nguyên liệu, vật liệu	658.874.723.466	(29.193.237.072)
Công cụ, dụng cụ	114.143.380.231	(11.372.904.289)
Chi phí sản xuất kinh doanh	8.143.245.513.319	(3.181.585.311)
Thành phẩm	2.107.786.520.373	(107.897.916.657)
Hàng hoá	70.387.392.551	(12.177.561.636)
Hàng gửi đi bán	34.449.010.044	(7.341.691.344)
	11.178.567.409.017	(171.164.896.309)
	14.217.012.606.785	(227.697.939.021)

9 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng ngắn hạn	30.053.347.507	20.554.257.854
Chi phí môi giới, chiết khấu	1.327.835.042	3.337.100.000
Chi phí bảo hiểm ngắn hạn	4.979.887.545	2.138.811.647
Chi phí sửa chữa tài sản cố định ngắn hạn	10.987.034.660	1.120.345.462
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng ngắn hạn	4.927.815.177	669.866.878
Chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm	7.168.822.263	285.637.818
Các khoản chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	8.399.110.255	5.705.778.115
	67.843.852.449	33.811.797.774
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng dài hạn	31.766.122.514	62.946.828.462
Chi phí sửa chữa tài sản cố định dài hạn	66.476.244.577	103.433.235.038
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng dài hạn	425.273.219.031	636.148.952.032
Chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm	10.514.676.878	760.020.590
Phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2	5.413.097.705	5.525.290.565
Các khoản chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	219.793.708.683	10.412.627.378
	759.237.069.388	819.226.954.065

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

10 - TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Tài sản cố định khác		Cộng	
Số dư đầu năm	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
- Mua trong kỳ kế toán	11.773.169.036.799		9.056.008.361.140		524.966.955.743		87.065.048.671		12.934.155.931		21.454.143.558.284	
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	425.018.200		4.936.924.374		9.674.899.085		1.513.627.693		-		16.550.469.352	
- Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	63.721.695.167		24.086.368.824		2.533.125.455		-		-		90.341.189.446	
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-		-		-		-		-		-	
- Điều chỉnh giá trị quyết toán XD/CB	-		-		310.190.909		-		-		13.177.287.083	
- Chuyển đổi TSCĐ và BDS đầu tư	2.833.320.034		-		-		-		-		2.833.320.034	
- Thanh lý, nhượng bán	-		(72.050.144.054)		-		-		-		(72.050.144.054)	
- Phân loại lại TSCĐ	-		2.685.320.454		-		128.802.273		(2.814.122.727)		-	
- Ảnh hưởng chuyển đổi ngoại tệ	-		-		-		-		-		-	
- Tăng/Giảm khác	339.473.050		5.868.188.744		45.893.675		-		102.356		6.253.657.824	
Số dư cuối	11.840.488.543.250		9.034.402.115.656		537.531.064.867		88.707.478.637		10.120.135.560		21.511.249.337.970	
Giá trị hao mòn lũy kế												
Số dư đầu năm	4.499.824.789.895		6.113.946.729.157		314.483.482.356		37.166.496.973		9.634.620.931		10.975.056.119.312	
- Khấu hao trong kỳ kế toán	386.114.093.594		356.324.457.608		19.993.993.116		5.174.155.270		572.476.493		768.179.176.082	
- Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	-		-		-		-		-		-	
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-		3.735.873.790		90.982.407		-		-		3.826.856.197	
- Điều chỉnh giá trị quyết toán XD/CB	-		-		-		-		-		-	
- Chuyển đổi TSCĐ và BDS đầu tư	1.143.162.374		-		-		-		-		1.143.162.374	
- Thanh lý, nhượng bán	-		(67.965.370.078)		-		-		-		(67.965.370.078)	
- Phân loại lại TSCĐ	1.871.420.670		2.115.604.156		-		-		(3.987.024.826)		-	
- Tăng/Giảm khác	-		99.324.934		45.893.675		-		102.617		145.321.226	
Số dư cuối	4.888.953.466.533		6.408.256.619.567		334.614.351.554		42.340.652.243		6.220.175.215		11.680.385.265.113	
Giá trị còn lại												
Tại ngày đầu năm	7.273.344.246.904		2.942.061.631.983		210.483.473.387		49.898.551.698		3.299.535.000		10.479.087.438.972	
Tại ngày cuối	6.951.535.076.717		2.626.145.496.089		202.916.713.313		46.366.826.394		3.899.960.344		9.830.864.072.857	

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	272.743.322.085	11.710.950.166	284.454.272.251
- Thuê tài chính trong kỳ	151.263.970.581	-	151.263.970.581
- Mua lại TSCD thuê tài chính	(12.867.096.174)	(309.090.909)	(13.176.187.083)
Số dư cuối kỳ kế toán	411.140.196.492	11.401.859.257	422.542.055.749
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.611.981.866	1.720.419.931	4.332.401.797
- Khấu hao trong kỳ kế toán	46.487.964.744	2.149.962.447	48.637.927.191
- Mua lại TSCD thuê tài chính	(3.735.873.790)	(90.982.407)	(3.826.856.197)
Số dư cuối kỳ kế toán	45.364.072.820	3.779.399.971	49.143.472.791
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	270.131.340.219	9.990.530.235	280.121.870.454
Tại ngày cuối kỳ kế toán	365.776.123.672	7.622.459.286	373.398.582.958

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TĂNG GELEX

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 3/2026

12 · TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng	Quyền khai thác tài nguyên	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	303.235.804.716	3.305.486.937	24.541.326.017	94.019.435.927	385.766.009.786	31.869.857.498	842.737.920.881
- Tăng trong kỳ	-	-	534.990.000	-	-	-	534.990.000
- Tăng/ Giảm khác	-	-	-	-	-	717.324.224	717.324.224
Số dư cuối	303.235.804.716	3.305.486.937	25.076.316.017	94.019.435.927	385.766.009.786	32.587.181.722	843.990.235.105
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	119.359.791.761	1.049.985.610	14.917.184.556	27.264.526.672	86.669.927.964	25.255.148.750	274.516.565.313
- Khấu hao trong kỳ kế toé	7.085.879.612	123.955.760	4.294.668.488	1.830.013.288	8.065.386.013	343.358.312	21.743.261.473
Số dư cuối	126.445.671.373	1.173.941.370	19.211.853.044	29.094.539.960	94.735.313.977	25.598.507.062	296.259.826.786
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	183.876.012.955	2.255.501.327	9.624.141.461	66.754.909.255	299.096.081.822	6.614.708.748	568.221.355.568
Tại ngày cuối	176.790.133.343	2.131.545.567	5.864.462.973	64.924.895.967	291.030.695.809	6.988.674.660	547.730.408.319

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	2.120.898.766.823	1.653.398.913.752	3.774.297.680.575
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	744.723.642	28.696.698.900	29.441.422.542
- Điều chỉnh giá trị quyết toán XD/CB	(13.912.238.660)	-	(13.912.238.660)
- Chuyển đổi TSCĐ và BĐS đầu tư	(2.833.320.034)	-	(2.833.320.034)
- Chuyển sang IITK để kinh doanh	(67.518.112.126)	-	(67.518.112.126)
Số dư cuối kỳ kế toán	2.037.379.819.645	1.682.095.612.652	3.719.475.432.297
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	562.459.048.638	635.485.918.992	1.197.944.967.630
- Khấu hao trong kỳ	45.290.029.948	26.960.914.761	72.250.944.709
- Chuyển đổi TSCĐ và BĐS đầu tư	(2.378.108.338)	-	(2.378.108.338)
- Chuyển sang HTK để kinh doanh	(30.354.471.097)	-	(30.354.471.097)
Số dư cuối kỳ kế toán	575.016.499.151	662.446.833.753	1.237.463.332.904
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.558.439.718.185	1.017.912.994.760	2.576.352.712.945
Tại ngày cuối kỳ kế toán	1.462.363.320.494	1.019.648.778.899	2.482.012.099.393

14 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án ĐTXD hệ thống cấp nước chuỗi Đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn - Hà Nội - Hà Đông GĐ2	1.508.123.874.618	1.173.124.664.424
Dự án Nhà máy kinh nổi Siêu trắng Phú Mỹ	285.507.989.220	285.506.566.036
Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải	178.860.733.489	175.961.791.766
Dự án Trạm XLNT 3000m3 Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I	36.225.673.561	36.225.673.561
Dự án Trạm 3.500m3 Khu công nghiệp Hải Yên	42.805.761.081	42.796.961.081
Dự án đổi mới công nghệ	105.547.714.122	-
Khác	138.502.632.603	161.754.447.305
	2.295.574.378.694	1.875.370.104.173

15 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Cho kỳ kế toán từ
ngày 01/01/2026
đến ngày 30/09/2026

VND

Nguyên giá

Số dư đầu năm

1.856.282.305.519

Số dư cuối kỳ kế toán

1.856.282.305.519

Phân bổ lũy kế

Số dư đầu năm

944.124.989.668

- Phân bổ trong kỳ kế toán

143.996.784.531

Số dư cuối kỳ kế toán

1.088.121.774.199

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm

912.157.315.851

Tại ngày cuối kỳ kế toán

768.160.531.320

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

30/09/2026

01/01/2026

VND

VND

a. Ngắn hạn

Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất và kinh doanh VLXD

1.367.131.923.253

1.181.664.473.867

Phải trả liên quan đến hoạt động bán, cho thuê BĐS và hạ tầng KCN

382.778.268.916

402.595.119.650

Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh nước

124.281.763.643

305.949.861.442

Các khoản phải trả người bán ngắn hạn khác khác

15.933.752.134

94.687.505.557

1.890.125.707.946

1.984.896.960.516

Trong đó:

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan

57.737.575.904

48.152.362.037

(Thuyết minh số 35)

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

30/09/2026

01/01/2026

VND

VND

a. Ngắn hạn

Trả trước cho người bán hoạt động kinh doanh VLXD

78.487.919.841

117.756.668.622

Trả trước từ khách hàng hoạt động kinh doanh BDS

1.017.616.703.288

1.073.646.868.250

Trả trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd

258.532.087.757

194.813.224.220

Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác

21.335.134.049

11.906.161.489

1.375.971.844.935

1.398.122.922.581

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

	30/09/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế Giá trị gia tăng	24.573.211.378	17.804.310.347	5.160.798.197	23.936.845.506
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	61.644.848	-	22.689.703	109.998
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	7.065.076.440	466.574.682.770	1.799.756.868	378.863.056.296
Thuế Thu nhập cá nhân	3.522.133.661	9.980.684.995	3.193.233.201	8.435.081.131
Thuế Tài nguyên	-	1.160.477.572	-	1.331.514.581
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	745.703.058	24.291.955.516	3.624.773.074	22.186.321.493
Các loại thuế khác	684.760.355	64.361.630.735	777.235.474	60.274.239.835
	36.652.529.740	584.173.741.935	14.578.486.517	495.027.168.840

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng ngắn hạn	997.846.603.852	1.088.722.763.103
Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	116.703.478.355	98.224.491.403
Lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	50.607.656.178	29.319.390.245
Chi phí tổ chức du lịch cho đại lý	-	20.308.000.000
Chi phí vận hành khu đô thị, khu công nghiệp	41.148.944.187	16.650.777.361
Chi phí hỗ trợ tiêu thụ, chiết khấu thương mại, môi giới	99.068.911.507	14.495.544.000
Chi phí trích trước khấu hao dây chuyền Nhà máy bê tông khí	45.030.075.791	-
Các khoản chi phí phải trả ngắn hạn khác	138.307.334.906	257.058.765.741
	1.488.713.004.776	1.524.779.731.853
b. Dài hạn		
Lãi vay dự trả dài hạn	1.434.510.736	1.445.139.636
	1.434.510.736	1.445.139.636

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, bất động sản	145.724.695.529	130.959.836.484
Các khoản doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác	36.423.763.930	11.748.305.942
	182.148.459.459	142.708.142.426
b. Dài hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, bất động sản	2.582.340.400.792	2.534.504.234.934
	2.582.340.400.792	2.534.504.234.934

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	120.167.156.176	45.722.750.036
Tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng KCN và mua đất, nhà, thuê mặt bằng của KI	82.880.374.798	43.558.063.000
Phải trả Bộ Xây dựng Kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học (i)	-	38.743.400.841
Phải trả thu hộ theo biên bản cân trừ công nợ 3 bên	-	34.381.022.890
Phải trả các tổ đội thi công	39.051.067.663	32.250.312.221
Phải trả về hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	28.106.300.000
Phải trả lãi vay ngắn hạn	247.264.512.334	26.109.326.219
Các khoản phải trả khác ngắn hạn	102.617.532.408	80.629.876.007
	591.980.643.379	329.501.051.214
Trong đó:		
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	247.264.512.334	57.366.502.343
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	38.259.067.938	69.455.476.927
Các khoản phải trả khác dài hạn	53.425.013	832.305.500
	38.312.492.951	70.287.782.427

22 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn		
Dự phòng bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp ngắn hạn	22.119.232.861	23.228.906.988
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	6.085.924.832	6.231.594.832
Các khoản dự phòng phải trả ngắn hạn khác	3.538.014.564	5.746.533.340
	31.743.172.257	35.207.035.160
b. Dài hạn		
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp dài hạn	135.761.124.146	137.681.590.646
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	5.488.891.024	5.469.174.595
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	1.136.276.860
Các khoản dự phòng phải trả dài hạn khác	13.410.182.207	13.547.966.000
	154.660.197.377	157.835.008.101

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TÀNG GELEX

Báo cáo tài chính hợp nhất 2026
Quý 3/2026

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

23 - VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2026				30/09/2026			
	Số dư đầu năm	Số có khả năng trả nợ	Tăng giảm trong kỳ		Giảm do hợp nhất kinh doanh	Tăng/giảm do phân loại đến hạn trả		Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	5.866.412.413.866	5.866.412.413.866	8.563.996.519.767	8.233.251.575.251	-	1.021.866.884.521	7.219.024.242.903	7.219.024.242.903
- Vay ngắn hạn	3.914.313.252.059	3.914.313.252.059	6.844.888.101.917	6.608.304.848.899	-	-	4.150.896.505.077	4.150.896.505.077
- Nợ vay dài hạn đến hạn trả	1.952.099.161.807	1.952.099.161.807	1.719.108.417.850	1.624.946.726.352	-	1.021.866.884.521	3.068.127.737.826	3.068.127.737.826
	5.866.412.413.866	5.866.412.413.866	8.563.996.519.767	8.233.251.575.251	-	1.021.866.884.521	7.219.024.242.903	7.219.024.242.903
b) Vay dài hạn	11.527.081.635.737	11.527.081.635.737	12.224.600.950.597	5.297.958.374.457	2.239.699.999.600	(927.468.903.733)	15.286.615.308.544	15.286.615.308.544
- Vay dài hạn	48.452.193.467	48.452.193.467	146.107.230.355	4.955.883.979	-	(94.397.981.188)	95.205.558.655	95.205.558.655
- Nợ thuế tài chính dài hạn	11.575.533.829.204	11.575.533.829.204	12.370.768.180.952	5.302.914.258.436	2.239.699.999.600	(1.021.866.884.921)	15.381.820.867.199	15.381.820.867.199
	11.575.533.829.204	11.575.533.829.204	12.370.768.180.952	5.302.914.258.436	2.239.699.999.600	(1.021.866.884.921)	15.381.820.867.199	15.381.820.867.199

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TANG GELEX

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 3/2026

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

24 - VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn

	VND		VND		VND		VND		VND		VND		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<i>Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025</i>													
Số dư đầu năm trước	7.900.000.000.000	-	-	20.596.132.358	584.805.790.270	456.710.341.181	186.526.831.522	7.498.889.073.308	16.647.528.168.639	-	-	-	
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	437.350.128.994	546.613.652.639	983.963.781.633	-	-	-	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	79.236.400.620	-	(79.236.400.620)	-	-	-	-	-	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(29.364.848.049)	(33.669.333.689)	(63.034.181.738)	-	-	-	
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	-	(806.675.742)	(2.216.057.591)	(3.022.735.333)	-	-	-	
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	-	(162.429.904.000)	(162.429.904.000)	-	-	-	
Mua công ty con	-	-	-	-	-	-	(116.064.821.199)	800.996.119.796	784.931.298.597	-	-	-	
Thoái công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	10.621.620.100	-	-	-	10.543.261.284	21.164.881.384	-	-	-	
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Điều chỉnh giảm LNST khác	-	-	-	-	-	-	(435.889.751)	(403.591.895)	(839.481.636)	-	-	-	
Số dư cuối kỳ	7.900.000.000.000	-	-	31.217.752.458	664.042.190.890	456.710.341.181	497.968.325.175	8.658.323.219.852	18.208.261.829.556	-	-	-	

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Số dư đầu năm nay	7.900.000.000.000	-	37.069.124.843	30.753.444.504	664.042.190.890	456.710.341.181	540.152.277.538	9.333.674.635.216	18.962.402.014.172	-	-	-	
Tăng vốn trong kỳ này	1.000.000.000.000	1.879.351.330.000	-	-	-	11.961.972.921	-	-	2.891.313.302.921	-	-	-	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	73.264.509.534	1.116.598.934.607	1.189.863.444.141	-	-	-	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	119.673.277.801	-	(119.673.277.801)	-	-	-	-	-	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(30.315.589.982)	(36.036.218.792)	(66.351.808.754)	-	-	-	
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	-	(668.647.287)	(1.510.952.713)	(2.179.600.000)	-	-	-	
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	(3.444.418.957)	(878.595.871.955)	(882.040.290.912)	-	-	-	
Mua công ty con	-	-	-	-	-	-	(598.581.276)	595.977.721.276	595.379.140.000	-	-	-	
Thoái công ty con	-	-	-	-	-	-	561.170.213	(5.096.875.664)	(4.535.705.451)	-	-	-	
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	2.169.668.645	-	-	(187.956.813)	754.730.829	2.736.442.661	-	-	-	
Tăng/giảm khác	-	-	(13.775.101.582)	(120.512.615)	(1.262.221.762)	-	3.375.470.170	4.575.715.750	17.206.650.059	-	-	-	
Số dư cuối kỳ này	8.900.000.000.000	1.879.351.330.000	23.294.023.261	32.802.600.534	782.453.246.929	468.672.314.102	462.464.955.339	10.130.341.818.574	32.679.380.288.739	-	-	-	

11/11/2026 10:11

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 3/2026

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2026		01/01/2026	
	VND	%	VND	%
CTCP Tập đoàn GELEX	6.249.000.000.000	70,21%	6.249.000.000.000	79,10%
Các cổ đông khác	2.651.000.000.000	29,79%	1.651.000.000.000	20,90%
	8.900.000.000.000	100,00%	7.900.000.000.000	100,00%

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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Vốn góp đầu kỳ	7.900.000.000.000	7.900.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	1.000.000.000.000	
Vốn góp cuối kỳ	8.900.000.000.000	7.900.000.000.000

d. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	890.000.000	790.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	890.000.000	790.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	890.000.000	790.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND
Doanh thu từ sản xuất, kinh doanh VLXD	7.440.943.625.790	6.291.729.637.954
Doanh thu từ bán/cho thuê BĐS, hạ tầng KCN và các DV phụ trợ khác	4.335.821.119.559	3.200.682.460.336
Doanh thu cung cấp nước	882.294.278.531	656.679.599.138
Doanh thu khác	38.434.882.591	75.992.667.748
	12.697.493.906.471	10.225.084.365.176

26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	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
Chiết khấu thương mại	265.389.361.946	210.935.910.878
Hàng bán bị trả lại	5.741.996.811	14.750.034.791
Giảm giá hàng bán	4.973.860.310	836.330.258
	276.105.219.067	226.522.275.927

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	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
Giá vốn từ sản xuất, kinh doanh VLXD	5.900.910.087.592	5.118.755.062.096
Giá vốn từ bán/cho thuê BĐS, hạ tầng KCN và các DV phụ trợ khác	2.186.118.748.171	1.556.223.875.024
Giá vốn cung cấp nước	501.291.384.357	398.879.525.660
Giá vốn khác	38.116.637.131	31.766.434.501
	8.626.436.857.251	7.105.624.897.281

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	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
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu	339.055.630.112	176.734.019.377
Lãi kinh doanh chứng khoán, lãi ủy thác đầu tư, hợp tác kinh doanh	240.559.500.000	-
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư dài hạn	14.323.978.782	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	30.869.966.846	6.331.717.500
Lãi do đánh giá lại các khoản đầu tư vào công ty con	-	29.430.725.032
Lãi chênh lệch tỷ giá	21.152.186.379	12.066.602.034
Doanh thu hoạt động tài chính khác	624.885.600	10.198.932.247
	646.586.147.719	234.761.996.190

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Chi phí lãi vay	1.077.676.030.689	420.500.779.666
Phí Upas, phí và lãi mua hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	23.820.847.925	25.851.193.949
Hoàn nhập lỗ/Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn	63.718.863.537	(116.057.053.824)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	13.983.579.281	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	63.301.920.000	10.954.331.364
Lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	21.288.265.933	2.375.564.086
Chi phí liên quan đến các khoản vay	34.122.495.748	-
Chi phí tài chính khác	849.817.947	8.142.266.225
	1.298.761.821.060	351.767.081.466

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21.416.356.741	26.681.346.494
Chi phí nhân công	129.865.542.742	114.880.925.192
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.504.224.978	2.155.227.983
Chi phí dịch vụ mua ngoài	257.372.770.943	295.167.812.288
Chi phí khác bằng tiền	264.988.135.066	227.287.395.178
	675.147.030.470	666.172.707.135

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	20.745.449.323	12.357.936.645
Chi phí nhân công	346.938.368.196	281.534.664.306
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.918.315.981	18.701.375.913
Thuế, phí, lệ phí	18.035.345.496	20.475.435.121
Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng	36.062.532.445	(3.463.534.070)
Phân bổ lợi thế thương mại	143.996.784.531	140.025.538.964
Chi phí dịch vụ mua ngoài	155.249.106.897	129.739.512.160
Chi phí khác bằng tiền	128.843.745.604	180.071.062.081
	865.789.648.473	779.441.991.120

32 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	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
Chi phí nguyên vật liệu	4.825.551.142.100	3.675.090.446.401
Chi phí nhân công	1.478.029.375.876	1.221.437.737.768
Chi phí khấu hao tài sản cố định và lợi thế thương mại phân bổ	987.705.602.818	1.440.200.644.844
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.359.769.997.804	1.512.498.082.148
Chi phí khác	707.116.776.337	521.051.989.748
	10.358.172.894.935	8.370.278.900.909

33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	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
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	520.042.170.042	309.900.221.725
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	50.536.119.821	61.769.038.031
	570.578.289.863	371.669.259.756

34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	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
Lợi nhuận sau thuế	73.264.509.534	437.350.128.994
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	73.264.509.534	437.350.128.994
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ kế toán	883.750.000	790.000.000
	83	554

35 . NGHIỆP VỤ VÀ SỞ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TÀNG GELEX

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

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

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH Một thành viên Năng lượng Gelex Ninh Thuận	-	700.131.979
Công ty Cổ phần nước sạch Tây Hà Nội	-	44.559.297.036
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	-	2.768.178.782
Công ty SanVig - C'TCP	25.354.660	2.656.679.971
Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	24.387.625.253	1.156.974.720
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	50.677.200	140.940.800
	24.463.657.113	51.982.203.288
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	3.027.808.791	1.630.064.720
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	70.200.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	66.690.877.899	35.275.340.388
Công ty cổ phần Viglacera Đông Triều	10.575.861.850	88.666.840.351
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	197.814.000	14.372.347.074
	80.562.562.540	139.944.592.533
Cổ tức nhận được		
Công ty Magno GMBH	340.000.000	-
	340.000.000	-
Cho vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	1.350.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	1.800.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	-	200.000.000.000
	1.800.000.000.000	1.550.000.000.000
Thu hồi gốc cho vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	3.519.723.582.700
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	1.800.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	-	200.000.000.000
	1.800.000.000.000	3.719.723.582.700
Lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	84.554.103.127
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	24.936.986.302	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	-	4.589.178.082
	24.936.986.302	89.143.281.209
Nhận tiền vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	4.476.000.000.000	1.310.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	1.695.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	950.000.000.000	700.000.000.000
Công ty TNHH Công nghiệp vật liệu GELEX	465.000.000.000	-
	7.586.000.000.000	2.010.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

Thanh toán gốc vay

Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	2.644.000.000.000	450.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	837.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	700.000.000.000	-

4.181.500.000.000 **450.000.000.000**

Chi phí lãi vay

Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	213.667.578.087	1.906.164.384
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	56.719.808.220	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	22.887.945.206	3.721.917.808
Công ty TNHH Công nghiệp vật liệu GELEX	20.510.958.905	-

313.786.290.418 **5.628.082.192**

Mua cổ phần/phần vốn góp

Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	924.160.000.000
--------------------------------	---	-----------------

- **924.160.000.000**

Góp vốn

Công ty TNHH Titan Corporation	31.752.000.000	-
Công ty Cổ phần Hạ Tầng Hàng Không Masterise	8.062.500.000.000	-
Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Tây Thành phố	4.900.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 2	4.900.000.000	-
Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 1	3.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Citynest	1.724.532.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Landora	734.810.000.000	-

10.567.294.000.000 **-**

Thu nhập khác

Công ty cổ phần Viglacera Đồng Triều	41.400.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	25.000.000	-

66.400.000 **-**

Thu hộ/Chi hộ

Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	3.000.000.000	-
--------------------------------	---------------	---

3.000.000.000 **-**

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

30/09/2026 01/01/2026

VND VND

Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	-	91.000.000
Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	66.492.503	66.492.503
Công ty CP Gạch chịu lửa Cầu Đường	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty CP Hạ Long I (Gồm xây dựng Yên Hưng)	1.613.021.675	1.613.021.675
Công ty Cổ phần Vinafacade	3.251.146.276	2.826.061.071
Công ty cổ phần Viglacera Đồng Triều	493.200.000	293.200.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	-	161.998.135

6.469.600.039 **6.097.512.969**

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 3/2026

Phải thu dài hạn của khách hàng		
Công ty cổ phần Viglacera Đông Triều	1.785.949.698	2.142.749.698
	1.785.949.698	2.142.749.698
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	-	244.594.036
Công ty cổ phần Viglacera Đông Triều	3.219.829.000	500.000.000
	3.219.829.000	744.594.036
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty TNHH Một thành viên Năng lượng Gelex Ninh Thuận	-	53.263.409
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	-	987.000.000
Công ty CP Gạch chịu lửa Cầu Duống	2.701.986.296	2.701.986.296
Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	2.346.710.000	2.006.710.000
	5.048.696.296	5.748.959.705
Phải thu dài hạn khác		
Công ty cổ phần Viglacera Đông Triều	750.952.000	-
	750.952.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	759.982.210	97.438.572
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	77.220.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	55.737.896.759	46.892.446.530
Công ty Cổ phần Vinafacade	1.162.476.935	1.162.476.935
	57.737.575.904	48.152.362.037
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	182.463.608.223	43.940.474.945
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	36.147.479.453	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	14.342.465.753	13.426.027.398
Công ty TNHH Công nghiệp vật liệu GELEX	14.310.958.905	-
	247.264.512.334	57.366.502.343
Vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	518.000.000.000	1.490.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	857.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	950.000.000.000	700.000.000.000
Công ty TNHH Công nghiệp vật liệu GELEX	465.000.000.000	-
	2.790.500.000.000	2.190.000.000.000
Vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	2.804.000.000.000	-
	2.804.000.000.000	-

36 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC

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

37 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Mã số	Khoản mục	Ngày 01/01/2026 (Theo số liệu báo cáo kiểm toán 31/12/2025)	Ngày 01/01/2026 (Trình bày lại theo hướng dẫn tại Thông tư 99)	Chênh lệch
		VND	VND	VND
112	Các khoản tương đương tiền	3.015.369.121.495	2.972.927.666.395	(42.441.455.100)
123	Dầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.508.150.470.024	2.966.936.153.979	458.785.683.955
124	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(450.000.000)	(450.000.000)
	Phải thu về cho vay ngắn hạn	400.450.000.000	-	(400.450.000.000)
135	Phải thu ngắn hạn khác	1.087.935.047.323	1.019.335.688.996	(68.599.358.327)
136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(361.233.184.019)	(360.783.184.019)	450.000.000
141	Hàng tồn kho	8.903.896.769.732	14.217.012.606.785	5.313.115.837.053
165	Tài sản ngắn hạn khác	-	52.705.129.472	52.705.129.472
	Phải thu về cho vay dài hạn	753.465.640.648	-	(753.465.640.648)
241	Nguyên giá	15.014.084.659.506	3.774.297.680.575	(11.239.786.978.931)
242	Giá trị hao mòn lũy kế	(12.437.731.946.561)	(1.197.944.967.630)	11.239.786.978.931
252	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	7.188.485.941.226	1.875.370.104.173	(5.313.115.837.053)
265	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.752.300.000	755.217.940.648	753.465.640.648
271	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	857.694.192.690	819.226.954.065	(38.467.238.625)

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2026

Mã số	Mã số	Ngày 01/01/2026 (Theo số liệu báo cáo kiểm toán 31/12/2025)	Ngày 01/01/2026 (Trình bày lại theo hướng dẫn tại Thông tư 99)	Chênh lệch
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	30.819.409.378	30.819.409.378
316	Chi phí phải trả ngắn hạn	1.322.003.731.518	1.524.779.731.853	202.776.000.335
320	Phải trả ngắn hạn khác	360.320.460.592	329.501.051.214	(30.819.409.378)
334	Chi phí phải trả dài hạn	204.221.139.971	1.445.139.636	(202.776.000.335)
339	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	11.614.001.067.829	11.575.533.829.204	(38.467.238.625)
414	Vốn khác của chủ sở hữu	-	37.069.124.843	37.069.124.843
	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	37.069.124.843	-	(37.069.124.843)






Đinh Thị Thu Huyền
Người lập

Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Kế toán trưởng

Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

PHỤ LỤC 01: CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty con trực tiếp		30/09/2026		Ghi chú	Địa chỉ	Hoạt động chính
Tên Công ty		Tỷ lệ lợi ích (*)	Tỷ lệ biểu quyết(*)			
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà		62,46%	60,46%		Phủ Thọ	Sản xuất và cung cấp nước sạch
- Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn		65,05%	65,05%		Hồ Chí Minh	Kinh doanh BDS, VLXD và xây lắp
- Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng		70,00%	70,00%		Hải Phòng	Kinh doanh Hạ tầng Khu công nghiệp
- Công ty TNHH Phát triển GELEX		100,00%	100,00%		Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản
- Tổng Công ty Viglacera - CTCP		50,21%	50,21%		Hà Nội	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng

Công ty con gián tiếp		30/09/2026		Ghi chú	Địa chỉ	Hoạt động chính
Tên Công ty		Tỷ lệ lợi ích (*)	Tỷ lệ biểu quyết(*)			
- Công ty CP Kính Viglacera Đáp Cầu		43,38%	86,41%		Bắc Ninh	SX và KD kính
- Công ty TNHH Một thành viên lắp dựng Kính Viglacera		43,38%	100,00%		Bắc Ninh	KD và lắp dựng kính
- Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam		50,21%	100,00%		Bắc Ninh	SX và KD kính
- Công ty TNHH Kính siêu trắng Phú Mỹ		32,63%	65,00%		Vũng Tàu	SX và KD kính
- Công ty CP Khoáng sản Viglacera		25,61%	51,00%		Yên Bái	Khai thác và KD Khoáng sản
- Công ty CP Việt Trì Viglacera		46,60%	92,82%		Vĩnh Phúc	SX và KD Sứ VS và phụ kiện
- Công ty CP Sứ Viglacera Thanh Trì		30,11%	59,96%		Hà Nội	SX và KD Sứ VS và phụ kiện
- Công ty CP Thương mại Viglacera		50,21%	100,00%	(ii)	Hà Nội	KD VLXD
- Công ty CP Viglacera Thăng Long		25,64%	51,07%	(iii)	Vĩnh Phúc	Sản xuất và KD gạch men
- Công ty CP Viglacera Tiên Sơn		25,61%	51,00%		Bắc Ninh	Sản xuất và KD gạch
- Công ty CP Viglacera Hà Nội		25,61%	51,00%	(iii)	Hà Nội	Sản xuất và KD gạch

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

PHỤ LỤC 01: CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

- Công ty CP Bê tông khí Viglacera	48,30%	97,69%	Hà Nội	Sản xuất gạch chịu áp
- Công ty CP Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	25,62%	100,00% (iii)	Hà Nội	KD gạch men
- Công ty CP Bao bì và Má Phanh Viglacera	25,61%	51,00%	Hà Nội	SX và KD bao bì, má phanh
- Công ty CP Viglacera Hạ Long	25,34%	50,48%	Quảng Ninh	Sản xuất và KD gạch
- Công ty CP Từ Liêm	28,08%	55,92%	Hà Nội	Sản xuất và KD gạch
- Công ty CP 382 Đồng Anh	25,61%	51,00%	Đồng Anh	Sản xuất và KD gạch
- Công ty CP Gốm xây dựng Hữu Hưng	25,61%	51,00%	Hà Nội	Sản xuất và KD gạch
- Công ty CP Viglacera Can Lộc	28,68%	99,23%	Hà Tĩnh	Sản xuất và KD gạch
- Công ty CP Viglacera Văn Hải	49,29%	98,17%	Quảng Ninh	Khai thác và KD cát
- Công ty CP Tư vấn Viglacera	38,61%	76,89%	Hà Nội	Lập dự án, thiết kế công trình
- Công ty CP phát triển khu công nghiệp Yên Mỹ - Hưng Yên	30,12%	60,00%	Hưng Yên	Đầu tư, tư vấn XD công trình
- Công ty TNHH Thi Công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ	30,12%	100,00%	Hưng Yên	Xây dựng và KD BĐS
- Công ty CP Chao - Viglacera	50,21%	100,00%	Hà Nội	Cung cấp dịch vụ du lịch
- Công ty ViMarel - CTCP	50,18%	99,95%	CuBa	Kinh doanh Hạ tầng KCN
- Công ty CP Viglacera Thái Nguyên	35,61%	51,00%	Thái Nguyên	Xây dựng và KD BĐS
- Công ty CP Viglacera Hưng Yên	25,61%	51,00%	Hưng Yên	Xây dựng và KD BĐS
- Công ty CP đầu tư VHOCE Tiên Dương	27,61%	55,00%	Hà Nội	Xây dựng và KD BĐS
- Công ty CP Viglacera Phù Thợ	68,54%	52,02%	Hà Nội	Xây dựng và KD BĐS
- Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	50,21%	100,00%	Hà Nội	KD VLXD

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

PHỤ LỤC 01: CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty liên kết trực tiếp

Tên Công ty	30/09/2026		Ghi chú	Địa chỉ	Hoạt động chính
	Tỷ lệ lợi ích (*)	Tỷ lệ biểu quyết(*)			
- Công ty TNHH FIH (Vietnam)	49,00%	49,00%	(i)	Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang	30,79%	30,79%	(i)	Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
- Công ty TNHH Titan Corporation	49,00%	49,00%		Hà Nội	Hoạt động tư vấn quản lý
- Công ty Cổ phần nước sạch Tây Hà Nội	50,00%	50,00%		Hà Nội	Phân phối nước sạch
- Công ty Cổ phần Hạ Tầng Hàng Không Masterise	20,00%	20,00%		Hà Nội	Cung cấp dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không
- Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Tây Thành phố	39,00%	39,00%		Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 2	49,00%	49,00%		Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 1	49,00%	49,00%		Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Công ty Cổ phần Bất động sản Citynest	34,87%	34,87%		Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản
- Công ty Cổ phần Bất động sản Landora	34,79%	34,79%		Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản

PHỤ LỤC 01: CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**Công ty liên kết gián tiếp**

Tên Công ty	30/09/2026		Ghi chú	Địa chỉ	Hoạt động chính
	Tỷ lệ lợi ích (*)	Tỷ lệ biểu quyết(*)			
- Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	13,01%	20,00%		Hồ Chí Minh	Kinh doanh thiết bị nội, ngoại thất
- Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	30,48%	49,00%		Hải Phòng	Xây lắp, dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản
- Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	12,52%	24,93%		Bắc Ninh	Sản xuất và KD gạch
- Công ty CP Gạch chịu lửa Cầu Đuống	12,55%	25,00%		Hà Nội	Sản xuất và KD gạch chịu lửa
- Công ty CP Hạ Long I (Gồm xây dựng Yên Hưng)	13,06%	26,00%		Quảng Ninh	Sản xuất và KD gốm xây dựng
- Công ty SanVig - CTCP	11,33%	22,56%		Cuba	SX và KD Sứ VS và phụ kiện
- Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	12,55%	25,00%		Hà Nội	KD XNK

Trong đó:

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

(i) Đã chuyển nhượng vốn và chuyển từ công ty con thành công ty liên kết trực tiếp trong kỳ

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

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