
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán bởi
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT – CHI NHÁNH TẠI HÀ NỘI



MỤC LỤC

| Nội dung | Trang |
|---|----------------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 – 3 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 4 – 5 |
| Báo cáo tài chính đã được kiểm toán | 6 – 44 |
| <i>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</i> | <i>6 – 9</i> |
| <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025</i> | <i>10</i> |
| <i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025</i> | <i>11 – 12</i> |
| <i>Bản thuyết minh báo cáo tài chính năm 2025</i> | <i>13 – 43</i> |
| <i>Phụ lục 1: Chi tiết số dư các khoản nợ xấu và trích lập dự phòng phải thu khó đòi</i> | 44 |

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC (Tiền thân là “Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng GDC Hà Nội”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0106185350 ngày 22 tháng 05 năm 2013. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp bổ sung 08 giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 08 số 0106185350 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp ngày 03 tháng 2 năm 2026 về việc thay đổi địa chỉ kinh doanh.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần 08 là: 166.000.000.000 VND

Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2025: 166.000.000.000 VND

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

Điện thoại : 0247 305 9996

Mã số thuế : 0 1 0 6 1 8 5 3 5 0

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 44).

Các sự kiện quan trọng phát sinh trong năm và sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính

Ngày 12 tháng 01 năm 2026, Công ty đã được UBCKNN xác nhận hoàn tất việc đăng ký Công ty đại chúng. Theo đó, Công ty có vốn điều lệ đã góp và cơ cấu cổ đông đáp ứng điều kiện là Công ty đại chúng. Công ty cũng có quyền và nghĩa vụ của Công ty đại chúng theo quy định tại điều 34, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14.

Ngoài thông tin nêu trên, Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh trước và sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc, ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

| Họ và tên | Chức vụ | |
|-----------------------|------------|-------------------------------------|
| Ông Nguyễn Văn Khoa | Chủ tịch | |
| Ông Nguyễn Ngọc Hoàng | Thành viên | |
| Ông Hoàng Anh Đức | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2025 |
| Ông Hoàng Văn Hải | Thành viên | |

Tổng Giám đốc

| Họ và tên | Chức vụ |
|-----------------------|---------------|
| Ông Nguyễn Ngọc Hoàng | Tổng Giám đốc |

Ban Kiểm soát

| Họ và tên | Chức vụ |
|------------------------|------------|
| Bà Nguyễn Thị Thu Hiền | Trưởng BKS |
| Ông Vũ Thành Lợi | Thành viên |
| Bà Trần Ngọc Linh | Thành viên |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kế toán trưởng

Họ và tên

Bà Hoàng Thị Thêu

Bà Nguyễn Thị Nhiên

Chức vụ

Kế toán trưởng

Kế toán trưởng

Miễn nhiệm ngày 13 tháng 02 năm 2026

Bổ nhiệm ngày 13 tháng 02 năm 2026

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt – chi nhánh tại Hà Nội đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Xác nhận của Tổng Giám đốc

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật chứng khoán sửa đổi số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các thông tư, nghị định hướng dẫn thi hành, công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



[Handwritten signature]

Nguyễn Ngọc Hoàng

Số : 2212.01/2025/BCTC-NTVHN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính năm 2025

Kính gửi : **Các cổ đông, Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC, được lập ngày 06 tháng 3 năm 2026 từ trang 06 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, yêu cầu lập kế hoạch và thực hiện để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT – CHI NHÁNH TẠI HÀ NỘI

Phó Giám đốc

Kiểm toán viên



Phạm Văn Tuấn

GCNĐKHNTK số: 4497-2023-124-1

Nguyễn Thị Thúy

GCNĐKHNTK số: 6229-2023-124-1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|--|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 100 | | 1.023.302.976.828 | 747.333.745.077 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | | 110 | V.1 | 172.251.275.111 | 33.245.756.303 |
| 1. Tiền | | 111 | | 172.251.275.111 | 33.245.756.303 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | | 112 | | - | - |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | | 120 | | 109.148.768.462 | 41.010.368.207 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | | 121 | | - | - |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | | 122 | | - | - |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 123 | V.2a | 109.148.768.462 | 41.010.368.207 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 130 | | 334.408.613.293 | 449.488.816.323 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | | 131 | V.3 | 271.244.450.184 | 449.531.261.281 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | | 132 | V.4 | 61.198.997.866 | 7.580.026.429 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | | 135 | | - | - |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | | 136 | V.5a | 12.860.826.734 | 4.167.277.496 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | 137 | V.6 | (10.895.661.491) | (11.789.748.883) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | | 140 | | 390.283.011.825 | 223.353.672.565 |
| 1. Hàng tồn kho | | 141 | V.7 | 390.283.011.825 | 223.353.672.565 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | | 150 | | 17.211.308.137 | 235.131.679 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 151 | | - | - |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | 152 | | 12.898.495.448 | 235.131.679 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | 153 | V.16 | 4.312.812.689 | - |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | | 155 | | - | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 179.248.780.745 | 26.525.252.267 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 3.331.497.125 | 1.283.990.534 |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | V.8 | 3.151.636.493 | 1.154.129.902 |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.5b | 179.860.632 | 129.860.632 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 10.647.427.484 | 2.945.232.554 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.9 | 6.474.656.810 | 1.951.871.370 |
| <i>Nguyên giá</i> | 222 | | 8.405.726.818 | 3.049.886.818 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 223 | | (1.931.070.008) | (1.098.015.448) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | V.10 | 3.289.205.540 | - |
| <i>Nguyên giá</i> | 225 | | 3.401.532.329 | - |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 226 | | (112.326.789) | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.11 | 883.565.134 | 993.361.184 |
| <i>Nguyên giá</i> | 228 | | 3.033.087.000 | 2.648.010.000 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 229 | | (2.149.521.866) | (1.654.648.816) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| <i>Nguyên giá</i> | 231 | | - | - |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 232 | | - | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 82.627.642.040 | 2.826.108.323 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.12 | 82.627.642.040 | 2.826.108.323 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 70.960.000.000 | 9.100.000.000 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | V.2b | 13.260.000.000 | 8.400.000.000 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | - | - |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | - | - |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | V.2a | 57.700.000.000 | 700.000.000 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 11.682.214.096 | 10.369.920.856 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.13 | 11.682.214.096 | 10.369.920.856 |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 1.202.551.757.573 | 773.858.997.344 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | | |
| C - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 992.250.134.044 | 593.473.596.925 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 987.803.251.823 | 593.473.596.925 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.14 | 324.949.612.669 | 305.638.762.284 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.15 | 424.856.959.668 | 24.696.716.722 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.16 | 8.458.117.417 | 6.374.946.610 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 26.778.388.177 | 35.052.742.017 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.17 | 11.785.568.233 | 269.320.437 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | - |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | | 39.427.645 | 497.974.397 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.18a | 186.547.025.672 | 217.309.899.247 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | V.19 | 3.006.543.400 | 2.480.752.137 |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | V.20 | 1.381.608.942 | 1.152.483.074 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 4.446.882.221 | - |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | - | - |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | | - | - |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.18b | 4.446.882.221 | - |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN | | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|--|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 400 | | 210.301.623.529 | 180.385.400.419 |
| I. Vốn chủ sở hữu | | 410 | V.21 | 210.301.623.529 | 180.385.400.419 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 411 | | 166.000.000.000 | 166.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 411a | | 166.000.000.000 | 166.000.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | | 411b | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 412 | | - | - |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ | | 415 | | - | - |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | | 418 | | 4.020.344.632 | 2.645.589.429 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 420 | | 594.304.951 | 594.304.951 |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 421 | | 39.686.973.946 | 11.145.506.039 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | | 421a | | 411.624.968 | 1.980.471.354 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | | 421b | | 39.275.348.978 | 9.165.034.685 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | | 422 | | - | - |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | | 430 | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | | 431 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 440 | | 1.202.551.757.573 | 773.858.997.344 |

Lập, ngày 06 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lưu Thị Phương Thảo

Nguyễn Thị Nhiên

Nguyễn Ngọc Hoàng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-------|-------------|-------------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 1.839.080.229.695 | 914.961.957.625 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 1.839.080.229.695 | 914.961.957.625 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 1.730.576.675.551 | 859.182.791.728 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 108.503.554.144 | 55.779.165.897 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 4.669.053.107 | 2.502.315.018 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 19.904.745.405 | 16.718.540.947 |
| Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | 14.468.470.019 | 12.700.003.201 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.5 | 39.273.801.012 | 27.189.077.648 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 53.994.060.834 | 14.373.862.320 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.6 | 2.014.959.579 | 1.433.181.421 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.7 | 7.110.868.515 | 3.332.074.029 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | (5.095.908.936) | (1.898.892.608) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 48.898.151.898 | 12.474.969.712 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | VI.8 | 9.622.802.920 | 3.309.935.027 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 39.275.348.978 | 9.165.034.685 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.9 | 2.307 | 538 |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.9 | 2.307 | 538 |

Lập, ngày 06 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lưu Thị Phương Thảo

Nguyễn Thị Nhiên

Nguyễn Ngọc Hoàng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã Thuyết số minh | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------------|-------------------|------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | 48.898.151.898 | 12.474.969.712 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | 1.528.101.621 | 806.195.750 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | (368.296.129) | 1.600.309.188 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | - | - |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (4.669.053.107) | (2.502.315.018) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | 14.468.470.019 | 12.700.003.201 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | - | - |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 59.857.374.302 | 25.079.162.833 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | 130.090.479.301 | (40.212.364.399) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | (166.929.339.260) | (63.253.089.336) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | 352.493.514.190 | 38.925.594.734 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | (1.312.293.240) | 1.397.319.277 |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | (14.523.581.445) | (12.596.310.449) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (5.226.338.771) | (3.793.893.249) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | - | - |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | - | (483.780.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 354.449.815.077 | (54.937.360.589) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | (51.358.275.602) | (1.160.444.432) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22 | - | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (596.729.128.802) | (3.000.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 470.431.622.211 | 148.180.458 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (5.940.000.000) | (8.400.000.000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | 1.188.000.000 | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 2.409.477.278 | 1.859.242.566 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (179.998.304.915) | (10.553.021.408) |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | - | - |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 628.995.855.637 | 436.430.322.221 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (655.217.576.991) | (341.682.710.595) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | (94.270.000) | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (9.130.000.000) | (7.470.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (35.445.991.354) | 87.277.611.626 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | | 139.005.518.808 | 21.787.229.629 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | V.1 | 33.245.756.303 | 11.458.526.674 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | V.1 | 172.251.275.111 | 33.245.756.303 |

Người lập biểu

Lưu Thị Phượng Thảo

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Nhiên

Lập, ngày 06 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hoàng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC
(sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC (Tiền thân là “Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng GDC Hà Nội”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0106185350 ngày 22 tháng 05 năm 2013. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp bổ sung 08 giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 08 số 0106185350 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp ngày 03 tháng 2 năm 2026 về việc thay đổi địa chỉ kinh doanh.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần 08 là: 166.000.000.000 VND

Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/12/2025: 166.000.000.000 VND

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

Điện thoại : 0247 305 9996

Mã số thuế : 0106185350

3. **Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng công trình.
4. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**: Trong vòng 12 tháng
5. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**: Không có.
6. **Nhân viên**
Tại ngày kết thúc năm tài chính, Doanh nghiệp có 3776 nhân viên đang làm việc, trong đó có 278 nhân viên chính thức và 3498 lao động thời vụ (Số đầu năm là 1724 nhân viên).
7. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC**: Số liệu BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. **Năm tài chính**
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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 ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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. Lãi được hưởng trước khi công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội.
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa công ty và người mua là đơn vị độc lập với công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào cuối năm khi có sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được Tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá Tài sản cố định hữu hình nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi Tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại Tài sản cố định hữu hình như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u> | <u>Số năm</u> |
|--------------------------------|---------------|
| Máy móc, thiết bị | 03 |
| Phương tiện vận tải truyền dẫn | 08 |
| Tài sản cố định khác | 03-05 |

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm

Chương trình phần mềm

Nguyên giá TSCĐ của các chương trình phần mềm được xác định là toàn bộ các chi phí thực tế mà Công ty đã bỏ ra để có các chương trình phần mềm trong trường hợp chương trình phần mềm là một bộ phận có thể tách rời với phần cứng có liên quan, thiết kế bố trí mạch tích hợp bán dẫn theo quy định của pháp luật về sở hữu trí tuệ. Chương trình phần mềm được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 05 năm.

8. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

9. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Doanh nghiệp bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Các chi phí khác

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm

10. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Các khoản dự phòng phải trả được lập thêm (hoặc hoàn nhập) theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước chưa sử dụng đang ghi trên sổ kế toán.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm:

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng được ước tính theo tỷ lệ 0,5 % giá trị quyết toán của các công trình, căn cứ cam kết trong hợp đồng. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 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.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã góp của các cổ đông.

Vốn khác thuộc chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ phiếu quỹ

Là cổ phiếu do Công ty phát hành và mua lại, các cổ phiếu này không bị hủy bỏ và được tái phát hành trở lại theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Giá trị cổ phiếu quỹ gồm: giá mua lại và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua lại cổ phiếu, như chi phí giao dịch, thông tin...

14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Tiền lãi

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

20. Công cụ tài chính

i. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

ii. Nợ phải trả tài chính

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

iii. Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

21. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.1./.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--------------------|------------------------|-----------------------|
| Tiền mặt | 4.535.505.317 | 1.166.809.159 |
| Tiền gửi ngân hàng | 167.715.769.794 | 32.078.947.144 |
| Cộng | 172.251.275.111 | 33.245.756.303 |

2. Các khoản đầu tư tài chính

a, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | 109.148.768.462 | 41.010.368.207 |
| Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hoàn Kiếm (1) | 41.465.443.606 | 9.335.032.128 |
| Tiền gửi tại Ngân hàng Seabank - CN Sở Giao dịch (2) | 12.700.000.000 | 12.700.000.000 |
| Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (3) | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| Tiền gửi tại Ngân hàng VPBank - CN Trung Hòa Nhân Chính (4) | 49.683.324.856 | 13.975.336.079 |
| Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội (5) | 300.000.000 | - |
| Dài hạn | 57.700.000.000 | 700.000.000 |
| Chứng chỉ tiền gửi có giá tại NH Techcombank (6) | 57.000.000.000 | - |
| Tiền gửi tại Ngân hàng Seabank - CN Sở Giao dịch (7) | 700.000.000 | 700.000.000 |
| Cộng | 166.848.768.462 | 41.710.368.207 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (1) Là các hợp đồng tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hoàn Kiếm có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất dao động từ 4,21%/năm đến 6,97%/năm, tự động tái tục sang kỳ hạn mới tương đương kỳ hạn ban đầu và đang được đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng này.
- (2) Là các hợp đồng tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Seabank) - Chi nhánh Sở Giao dịch có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất dao động từ 4,5%/năm đến 5,1%/năm, tự động tái tục sang kỳ hạn mới tương đương kỳ hạn ban đầu và đang được đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng này.
- (3) Là các hợp đồng tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Tây Hà Nội có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5,45%/năm, tự động tái tục sang kỳ hạn mới tương đương kỳ hạn ban đầu và đang được đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng này.
- (4) Là các hợp đồng tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Trung Hòa Nhân Chính có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 4,1%/năm đến 4,2%/năm, tự động tái tục sang kỳ hạn mới tương đương kỳ hạn ban đầu và đang được đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng này.
- (5) Là các hợp đồng tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Hà Nội có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 4,1%/năm đến 4,2%/năm, tự động tái tục sang kỳ hạn mới tương đương kỳ hạn ban đầu và đang được đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng này.
- (6) Các chứng chỉ tiền gửi tại ngân hàng Techcombank với thời hạn 4 năm, lãi suất từ 4,4% đến 5%, thời gian đáo hạn từ 2027 đến 2029 được Công ty mua lại từ bên thứ 3.
- (7) Là hợp đồng tiền gửi số 20221230/002/04 tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở Giao Dịch ngày 30 tháng 12 năm 2022. Số tiền gửi là 700.000.000 VND. Kỳ hạn gửi tiền là 24 tháng, tự động tái tục đến 30 tháng 12 năm 2026. Lãi suất 5,1%/năm.

b, Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 13.260.000.000 | - | 8.400.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần SSD Việt Nam (a) | 2.100.000.000 | - | 2.100.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần GDC Invest (b) | 6.300.000.000 | - | 6.300.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Cơ điện GDC (c) | 4.860.000.000 | - | - | - |
| Cộng | 13.260.000.000 | - | 8.400.000.000 | - |

a) Công ty nhận chuyển nhượng 420.000 cổ phần của Công ty Cổ phần SSD Việt Nam với giá mua là 2.100.000.000 VND, chiếm 35% tổng số cổ phần.

b) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần GDC Invest theo GCNĐKDN số 0110551715 do Sở KHĐT thành phố Hà Nội cấp ngày 23 tháng 11 năm 2023. Theo đó, Công ty cam kết góp 6.300.000.000 VND, chiếm 35% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết.

c) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cơ điện GDC, theo đó Công ty là Cổ đông sáng lập, đồng ý góp 5.940.000.000 VND, chiếm 55% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã đồng ý chuyển nhượng 108.000 Cổ phần tại Công ty Cổ phần Cơ điện GDC cho cổ đông sáng lập khác với giá chuyển nhượng là 11.000/cổ phần. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty đang nắm giữ 486.000 Cổ phần, chiếm 45% tổng số cổ phần.

Các Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, hoàn thiện công trình và dịch vụ quản lý bất động sản. Năm 2025 Các Công ty liên kết đang hoạt động bình thường.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương | - | 78.500.164.804 |
| Công ty Cổ phần môi trường Huy Hoàng Eco | 26.008.764.970 | 64.116.820.841 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Gòn | 26.627.206.181 | 52.832.859.712 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thái Bình Dương | 12.083.159.987 | 52.420.439.468 |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng | 67.526.114.476 | 20.338.642.183 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị TDH ECOLAND | 56.939.278.945 | 28.940.997.290 |
| Các khách hàng khác | 82.059.925.625 | 152.381.336.983 |
| Cộng | <u>271.244.450.184</u> | <u>449.531.261.281</u> |

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| <i>Trả trước cho các bên liên quan</i> | <u>8.000.764.999</u> | - |
| Công ty Cổ phần Cơ điện GDC | 7.932.895.286 | - |
| Công ty Cổ phần GDC Invest | 67.869.713 | - |
| <i>Trả trước cho người bán khác</i> | <u>53.198.232.867</u> | <u>7.580.026.429</u> |
| Công ty TNHH Hệ hống Tin học - Viễn thông NDS | - | 880.961.136 |
| Công ty Cổ phần PCCC Tân Hội | - | 832.518.064 |
| Công TNHH G Investment | 22.000.000.000 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 31.198.232.867 | 5.866.547.229 |
| Cộng | <u>61.198.997.866</u> | <u>7.580.026.429</u> |

**5. Phải thu khác
a, Ngắn hạn**

| | <u>Số cuối năm</u> | | <u>Số đầu năm</u> | |
|-----------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
| | <u>Giá trị</u> | <u>Dự phòng</u> | <u>Giá trị</u> | <u>Dự phòng</u> |
| Tạm ứng | 6.581.010.684 | - | 2.473.032.029 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 3.820.928.323 | - | 771.014.714 | - |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay dự thu | 2.236.406.327 | - | 923.230.753 | - |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 222.481.400 | - | - | - |
| Cộng | <u>12.860.826.734</u> | <u>-</u> | <u>4.167.277.496</u> | <u>-</u> |

b, Dài hạn

Là các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn.

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| Số đầu năm | 11.789.748.883 | 10.074.608.460 |
| Tăng do trích lập | 529.278.200 | 2.189.051.584 |
| Hoàn nhập dự phòng | (1.423.365.592) | (473.911.161) |
| Số cuối năm | <u>10.895.661.491</u> | <u>11.789.748.883</u> |

Chi tiết dự phòng nợ phải thu khó đòi xem tại Phụ lục 1.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Hàng tồn kho

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Công cụ, dụng cụ | - | - | 2.999.023.212 | - |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 390.283.011.825 | - | 220.354.649.353 | - |
| Cộng | 390.283.011.825 | - | 223.353.672.565 | - |

8. Phải thu về cho vay dài hạn

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------------|----------------------|
| Ông Trần Nhật Tân (*) | - | 1.154.129.902 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương (**) | 3.151.636.493 | - |
| Số cuối năm | 3.151.636.493 | 1.154.129.902 |

(*) Là khoản cho Ông Trần Nhật Tân vay theo Hợp đồng vay vốn số 2103/2022/GDC-HĐTS ngày 21/3/2022 số tiền 1.500.000.000 VND, kỳ hạn 60 tháng, lãi suất năm 2022 là 8,31%/năm, các năm sau theo lãi suất thả nổi từng thời kỳ. Mục đích vay để mua căn hộ để ở, tài sản thế chấp là căn hộ hình thành từ vốn vay. Khoản vay đã được tất toán trong năm.

(**) Cho công ty Cổ phần đầu tư Ecopark Hải Dương vay theo các hợp đồng vay cụ thể, thời hạn vay đến 30/9/2027, lãi suất 6%/năm kèm theo thỏa thuận sẽ hoàn trả toàn bộ khoản vay trước hạn để thanh toán cho các hợp đồng mua bán nhà chung cư đã ký kết giữa 2 bên khi đến hạn thanh toán đợt tiếp theo.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tài sản cố định hữu hình

| | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Máy móc thiết bị | Tài sản cố định khác | Cộng |
|--|--|-------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số đầu năm | 2.572.940.000 | 367.396.818 | 109.550.000 | 3.049.886.818 |
| Mua trong năm | 4.665.840.000 | 2.990.000.000 | - | 7.655.840.000 |
| Thanh lý trong năm | - | (2.300.000.000) | - | (2.300.000.000) |
| Số cuối năm | 7.238.780.000 | 1.057.396.818 | 109.550.000 | 8.405.726.818 |
| <i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i> | - | 140.941.818 | 109.550.000 | 250.491.818 |
| Giá trị hao mòn | | | | |
| Số đầu năm | 830.845.208 | 157.620.240 | 109.550.000 | 1.098.015.448 |
| Khấu hao trong năm | 733.118.667 | 187.783.115 | - | 920.901.782 |
| Thanh lý trong năm | - | (87.847.222) | - | (87.847.222) |
| Số cuối năm | 1.563.963.875 | 257.556.133 | 109.550.000 | 1.931.070.008 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số đầu năm | 1.742.094.792 | 209.776.578 | - | 1.951.871.370 |
| Số cuối năm | 5.674.816.125 | 799.840.685 | - | 6.474.656.810 |

Một số tài sản cố định hữu hình là Xe ô tô có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 7.238.780.000 VND và 5.674.816.125 VND đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) – Chi nhánh Hoàn Kiếm và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – chi nhánh Kinh Đô

10. Tài sản cố định thuê tài chính

| | Nguyên giá | Giá trị hao mòn | Giá trị còn lại |
|--------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| Số đầu năm | - | - | - |
| Thuê tài chính trong năm | 3.401.532.329 | - | - |
| Khấu hao trong năm | - | 112.326.789 | 112.326.789 |
| Số cuối năm | 3.401.532.329 | 112.326.789 | 3.289.205.540 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**11. Tài sản cố định vô hình**

| | Chương trình phần mềm | Tài sản vô hình khác | Cộng |
|------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số đầu năm | 1.925.000.000 | 723.010.000 | 2.648.010.000 |
| Mua trong năm | 385.077.000 | - | 385.077.000 |
| Số cuối năm | 2.310.077.000 | 723.010.000 | 3.033.087.000 |
| Giá trị hao mòn | | | |
| Số đầu năm | 1.014.472.154 | 640.176.662 | 1.654.648.816 |
| Khấu hao trong năm | 412.039.712 | 82.833.338 | 494.873.050 |
| Số cuối năm | 1.426.511.866 | 723.010.000 | 2.149.521.866 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số đầu năm | 910.527.846 | 82.833.338 | 993.361.184 |
| Số cuối năm | 883.565.134 | - | 883.565.134 |

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | Số đầu năm | Chi phí phát sinh trong năm | Kết chuyển vào TSCĐ trong năm | Số cuối năm |
|---|----------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| Mua sắm BĐS đầu tư | 2.826.108.323 | 79.801.533.717 | - | 82.627.642.040 |
| <i>Chi phí mua căn hộ liền kề tại dự án FLC La Vista Sadec</i> | 2.826.108.323 | - | - | 2.826.108.323 |
| <i>Chi phí mua nhà ở tại dự án Eco Palace</i> | - | 10.217.672.289 | - | 10.217.672.289 |
| <i>Chi phí mua nhà ở riêng lẻ và căn hộ chung cư tại dự án Eco Rivers</i> | - | 69.583.861.428 | - | 69.583.861.428 |
| Cộng | 2.826.108.323 | 79.801.533.717 | - | 82.627.642.040 |

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 – Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

13. Chi phí trả trước dài hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí giàn giáo | 9.626.226.641 | 10.362.698.634 |
| Các chi phí trả trước dài hạn khác | 2.055.987.455 | 7.222.222 |
| Cộng | 11.682.214.096 | 10.369.920.856 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Phải trả người bán ngắn hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i> | 5.999.638.925 | 32.612.229.562 |
| Công ty Cổ phần SSD Việt Nam | 5.999.638.925 | 22.040.414.924 |
| Công ty Cổ phần GDC Invest | - | 10.571.814.638 |
| <i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i> | 318.949.973.744 | 273.026.532.722 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sudeco | 16.969.762.159 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đoàn Kết | 14.011.366.979 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 287.968.844.606 | 273.026.532.722 |
| Cộng | 324.949.612.669 | 305.638.762.284 |

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương | 164.314.479.806 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương - Chi nhánh Ban Mê | 127.096.975.814 | - |
| Trường Đại học Bách Khoa | 73.510.848.576 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Công nghệ cao Hà Nội | - | 6.024.368.190 |
| Công ty Cổ phần Sân Gôn BRG | - | 4.780.177.458 |
| BQL Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Nông nghiệp và PTNT tỉnh Đồng Tháp | - | 11.647.580.000 |
| Các khách hàng khác | 59.934.655.472 | 2.244.591.074 |
| Cộng | 424.856.959.668 | 24.696.716.722 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | Số phải nộp đầu năm | Số phát sinh trong năm | | Số cuối năm | |
|--|----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| | | Số phải nộp | Số đã nộp | Số phải nộp | Số nộp thừa |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 2.481.904.075 | 9.436.230.186 | (16.230.946.950) | - | 4.312.812.689 |
| Thuế GTGT hàng nhập khẩu | - | 85.719.640 | (85.719.640) | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 3.226.338.771 | 9.622.802.920 | (5.226.338.771) | 7.622.802.920 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 666.703.764 | 2.447.473.153 | (2.278.862.420) | 835.314.497 | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | 3.000.000 | (3.000.000) | - | - |
| Cộng | 6.374.946.610 | 21.595.225.899 | (23.824.867.781) | 8.458.117.417 | 4.312.812.689 |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 8%; 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--------------------------|-----------------------|--------------------|
| Chi phí lãi vay phải trả | 214.209.011 | 269.320.437 |
| Chi phí công trình khác | 11.571.359.222 | - |
| Cộng | 11.785.568.233 | 269.320.437 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Vay và nợ thuê tài chính

a. Ngắn hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| <i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i> | | | | |
| Bà Đào Thị Hoài | - | - | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| <i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i> | | | | |
| <i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i> | | | | |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hoàn Kiếm (1) | 185.563.548.536 | 185.563.548.536 | 216.309.899.247 | 216.309.899.247 |
| Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở giao dịch (2) | 184.263.548.536 | 184.263.548.536 | 209.509.899.247 | 209.509.899.247 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (3) | 62.392.698.856 | 62.392.698.856 | 42.249.204.235 | 42.249.204.235 |
| Ngân hàng VPBank - CN Kinh Đô (4) | 72.628.697.244 | 72.628.697.244 | 98.419.218.216 | 98.419.218.216 |
| Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội | 7.603.264.328 | 7.603.264.328 | 5.027.431.833 | 5.027.431.833 |
| <i>Vay ngắn hạn các cá nhân</i> | | | | |
| Bà Vũ Thị Thủy | 41.638.888.108 | 41.638.888.108 | 57.267.716.273 | 57.267.716.273 |
| Bà Vũ Thị Mai Anh | - | - | 6.546.328.690 | 6.546.328.690 |
| Ông Đỗ Văn Long | 1.300.000.000 | 1.300.000.000 | 6.800.000.000 | 6.800.000.000 |
| <i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</i> | | | | |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 983.477.136 | 983.477.136 | - | - |
| Nợ thuê tài chính đến hạn trả | 417.857.136 | 417.857.136 | - | - |
| <i>Cộng</i> | 565.620.000 | 565.620.000 | - | - |
| | 186.547.025.672 | 186.547.025.672 | 217.309.899.247 | 217.309.899.247 |

(1) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 350363.25.057.2766538.TD ngày 12 tháng 11 năm 2025. Tổng hạn mức tín dụng 360.000.000.000 VND, giá trị hạn mức tín dụng đã bao gồm số dư các khoản tín dụng theo hợp đồng cấp tín dụng số 260996.24.057.2766538.TD ngày 20 tháng 11 năm 2024. Mục đích để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh xây lắp. Thời hạn duy trì HMTD kể từ ngày giao kết hợp đồng đến ngày 28/10/2026, lãi suất được quy định cụ thể theo từng khe ước nhận nợ.

Tài sản đảm bảo cho của khoản vay bao gồm:

- Các Hợp đồng tiền gửi thuộc sở hữu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm.
- Xe ô tô Mercedes Benz GLC300 màu trắng, Biển kiểm soát 30H-728.03 thuộc sở hữu của Công ty, theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29323438 do Phòng cảnh sát giao thông Công an Thành Phố Hà Nội cấp ngày 27/05/2022, giá trị tài sản đảm bảo là 2.698.920.000 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Số phát hành: DE 698011, số vào sổ cấp giấy: CS03330; Cơ quan cấp: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hoá, ngày 10/06/2022;

- Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Số phát hành: CB 780784, số vào sổ cấp giấy: CS-LB 01656; Cơ quan cấp: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội, ngày 08/12/2025;

- Giá trị sản lượng dở dang và quyền đòi nợ (Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng và quyền được nhận thanh toán phát sinh từ giá trị sản lượng dở dang từ các hợp đồng Ngân hàng TMCP Quân đội tài trợ) theo đúng quy định của ngân hàng.

(2) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở giao dịch theo hợp đồng Tín dụng hạn mức số mức số REF2526649887/HDHMTD ngày 14 tháng 10 năm 2025. Tổng hạn mức tín dụng 350.000.000.000 VNĐ. trong đó hạn mức cho vay và bảo lãnh thanh toán là 250.000.000.000 VNĐ và hạn mức cấp bảo lãnh 100.000.000.000 VNĐ đã bao gồm dư nợ theo hợp đồng REF2428198405/HDHMTD ngày 10 tháng 10 năm 2024. Thời hạn sử dụng HMTD từ 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Mục đích sử dụng vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp. Lãi suất được quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm:

- Các hợp đồng tiền gửi thuộc sở hữu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở Giao Dịch.

- Theo hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số MD2324900088 ngày 06/09/2023 thế chấp bằng quyền đòi nợ hình thành trong tương lai phát sinh từ hợp đồng xây dựng số 1804A/2023/HĐXL/TDHECOLAND-GDC ký ngày 18/04/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị TDH ECOLAND và Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC.

- Theo hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số REF2428198405/HDTC/QDN/01 ngày 30/10/2024 về việc thế chấp quyền đòi nợ từ hợp đồng xây dựng số 0208/2024/NOXH/SHP-GDC ngày 02/08/2024 Dự án: Nhà ở Xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và Nhà ở công nhân Trảng Duệ.

- Theo thông báo cấp tín dụng bổ sung số 1507/2025/TB ngày 15/07/2025 về việc cấp tín dụng cho hợp đồng xây dựng số 0325/2025/EPC-NOXH/SHP-GDC ngày 25/03/2025 Dự án: Nhà ở Xã hội thuộc Dự án Khu đô thị - Dịch vụ thương mại và Nhà ở công nhân Trảng Duệ.

(3) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 459/2025/HDTD/HDG ngày 28 tháng 10 năm 2025. Tổng hạn mức tín dụng 400.000.000.000 VNĐ, trong đó hạn mức cho vay và bảo lãnh thanh toán là 200.000.000.000 VNĐ, hạn mức bảo lãnh là 400.000.000.000 VNĐ đã bao gồm dư nợ theo hợp đồng số 596/2024/HDTD/HDG ngày 25 tháng 10 năm 2024. Thời hạn sử dụng HMTD từ 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Mục đích sử dụng vốn vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất được quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản/biến pháp sau:

- Hợp đồng tiền gửi số 0411 5888 00E ngày 10 tháng 6 năm 2024 thuộc sở hữu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội.

- Hợp đồng tiền gửi số 0411 5888 00A ngày 29 tháng 4 năm 2025 thuộc sở hữu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội.

- Thế chấp quyền đòi nợ từ Hợp đồng thi công xây dựng số 06/2025/HĐTT/HH-PH&GDC, gói thầu: "Thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện kiến trúc", công trình: "CT14 thuộc dự án xây dựng khu nhà ở thương mại giai đoạn 1 tại ô đất N01B và N02" tại địa điểm: "Khu đô thị mới Tứ Hiệp, xã Tứ Hiệp, Huyện Thanh Trì, TP. Hà Nội"

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Thế chấp quyền đòi nợ từ Hợp đồng thi công số 30/2025/HĐTC/CNX-GDC đề ngày 30/07/2025 về việc thi công xây dựng gói thầu/hạng mục "Thi công xây dựng phần thô và hoàn thiện chung cư nhà ở thương mại" cho Dự án: Khu nhà ở xã hội số 02 tại khu số 5, số 9 thuộc Khu đô thị phía nam, thành phố Bắc Giang tại Phường Bắc Giang, Tỉnh Bắc Ninh
- Thế chấp quyền đòi nợ từ Hợp đồng xây dựng số 11A/2025/HĐTC/CNX-GDC cho Hạng mục: Thi công xây dựng phần thô và hoàn thiện chung cư Nhà ở Xã Hội NOXH 1 + NOXH 2 thuộc Dự án: Khu nhà ở Xã hội số 02 tại Khu số 5, số 9 thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang tại địa điểm: xã Tân Tiến và phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang
- Thế chấp quyền đòi nợ từ Hợp đồng thi công xây dựng số 2808/2025/HĐXD/VPD-GDC cho gói thầu "GT02.1-Thi công phần kết cấu từ móng đến mái (bao gồm kết cấu BTCT&đặt chờ MEP) ; xây trát, ốp lát, chống thấm, sơn ngoài nhà" công trình "Nhà ở xã hội" dự án "Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị tại phường Đồng Hoà, quận Kiến An" tại "Phường Kiến An, TP. Hải Phòng"
- (4) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô theo hợp đồng tín dụng hạn mức số CLC-52783-01 ngày 06 tháng 08 năm 2025. Tổng hạn mức tín dụng là 300.000.000.000 VND, trong đó hạn mức cho vay và bảo lãnh thanh toán là 150.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh là 300.000.000.000 VND. Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh. phát hành LC Upas nội địa phụ vụ thi công Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Xây dựng công trình công ích, hạ tầng kỹ thuật. chuẩn bị mặt bằng. xây dựng cảnh quan đô thị. Lãi suất cho vay được quy định cụ thể tại từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng các biện pháp sau đây:
 - Mỗi lần cấp bảo lãnh. Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC sẽ ký quỹ số tiền theo quy định của Ngân hàng.
 - Cầm cố hợp đồng tiền gửi lãi nhập gốc giá trị 3.000.000.000 VND số 1710/TTTG/VPB-GDC ngày 17/01/2024 thuộc sở hữu của công ty tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô
 - Cầm cố bằng hợp đồng tiền gửi lãi nhập gốc giá trị 7.000.000.000 VND số 128896724/HĐTG/VPB-CPTP ngày 02 tháng 08 năm 2017 thuộc sở hữu của công ty tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô (Định giá lại T8/2025 giá trị 11.389.535.645 VND).
 - Cầm cố bằng hợp đồng tiền gửi 389601535 ngày 18/08/2025, giá trị 5.000.000.000 VND thuộc sở hữu của công ty tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô.
- Thế chấp quyền đòi nợ từ Hợp đồng số 1004B/2025/HĐXL/ECOHD-TDHECOLAND&GDC về việc thực hiện Gói thầu Tổng thầu thi công trọn gói khu căn hộ trung tầng gồm các toà E2, E3, E4 và E5 (thuộc các lô đất TRT2-02; TRT2-03; TRT-04 và TRT3-01) của dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (Ecorivers) tại TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương;
- Thế chấp quyền đòi nợ từ Hợp đồng thầu phụ OAAW1-0006-00 - Hạng mục: Thi công hạng mục kết cấu bê tông cốt thép và hoàn thiện cho khối văn phòng - gói thầu 02 của khu phức hợp B3CC1 Starlake Hà Nội Việt Nam thuộc khu trung tâm khu đô thị mới Tây Hồ Tây
- (5) Là khoản vay các cá nhân với thời hạn từ 4 đến 12 tháng, mục đích để phục vụ sản xuất kinh doanh, lãi suất 12% đến 14%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn như sau:

| | Số đầu năm | Số tiền vay phát sinh trong năm | Số tiền vay đã trả | Số kết chuyển từ vay và nợ dài hạn | Số cuối năm |
|--------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------|------------------------------------|-----------------|
| Vay ngắn hạn ngân hàng | 209.509.899.247 | 611.245.476.284 | (636.491.826.995) | - | 184.263.548.536 |
| Vay ngắn hạn các cá nhân | 7.800.000.000 | 11.982.000.000 | (18.482.000.000) | | 1.300.000.000 |
| Vay dài hạn đến hạn trả | - | - | - | 983.477.136 | 983.477.136 |
| Cộng | 217.309.899.247 | 623.227.476.284 | (654.973.826.995) | 983.477.136 | 186.547.025.672 |

b, Dài hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|---------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - chi nhánh Kinh Đô (*) | 2.263.392.868 | 2.263.392.868 | - | - |
| Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (**) | 2.183.489.353 | 2.183.489.353 | - | - |
| Cộng | 4.446.882.221 | 4.446.882.221 | - | - |

(*) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - chi nhánh Kinh Đô theo hợp đồng vay số CLC-42364-01 ký ngày 18/4/2025, tổng số tiền vay là 2.925.000.000 VND, thời hạn vay 84 tháng. Mục đích vay: thanh toán 1 phần tiền mua xe ô tô BMW mới 100%, sản xuất năm 2024. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản từ hình thành từ vốn vay là xe ô tô BMW biển kiểm soát 29B-318.13.

(**) Là các khoản thuê tài chính của Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo các hợp đồng thuê sau:

- Hợp đồng cho thuê tài chính số 02.136/2025/TSC-CTTC ký ngày 01 tháng 10 năm 2025, tài sản thuê tài chính là cần trục tháp nhãn hiệu Zoomlion sản xuất năm 2022 đã qua sử dụng, giá trị tài sản thuê 1.191.186.000 VND, thời gian thuê 60 tháng
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 02.137/2025/TSC-CTTC ký ngày 10 tháng 10 năm 2025, tài sản thuê tài chính là cần trục tháp nhãn hiệu Zoomlion sản xuất năm 2025, giá trị tài sản thuê 2.389.125.001 VND, thời gian thuê 60 tháng

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

| | Số đầu năm | Số tiền vay phát sinh trong năm | Số tiền vay đã trả | Số kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn | Số cuối năm |
|-----------------------|------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------------|---------------|
| Vay dài hạn ngân hàng | - | 2.925.000.000 | (243.749.996) | (417.857.136) | 2.263.392.868 |
| Nợ thuê tài chính | - | 2.843.379.353 | (94.270.000) | (565.620.000) | 2.183.489.353 |
| Cộng | - | 5.768.379.353 | (338.019.996) | (983.477.136) | 4.446.882.221 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Là khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng. Chi tiết phát sinh như sau:

| | |
|----------------------|----------------------|
| Số đầu năm | 2.480.752.137 |
| Tăng do trích lập | 1.550.483.607 |
| Số sử dụng trong năm | - |
| Số hoàn nhập | (1.024.692.344) |
| Số cuối năm | 3.006.543.400 |

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

| | Số đầu năm | Trích quỹ trong năm | Chi quỹ trong năm | Số cuối năm |
|---------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|----------------------|
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 1.152.483.074 | 229.125.868 | - | 1.381.608.942 |
| Cộng | 1.152.483.074 | 229.125.868 | - | 1.381.608.942 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

21. Vốn chủ sở hữu

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

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Quỹ Đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Tổng cộng |
|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 166.000.000.000 | 339.804.951 | 2.136.589.429 | 10.722.971.354 | 179.199.365.734 |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | 9.165.034.685 | 9.165.034.685 |
| Phân phối các quỹ | - | 254.500.000 | 509.000.000 | (1.272.500.000) | (509.000.000) |
| Chi trả cổ tức (*) | - | - | - | (7.470.000.000) | (7.470.000.000) |
| Số dư cuối năm trước | 166.000.000.000 | 594.304.951 | 2.645.589.429 | 11.145.506.039 | 180.385.400.419 |
| Số đầu năm nay | 166.000.000.000 | 594.304.951 | 2.645.589.429 | 11.145.506.039 | 180.385.400.419 |
| Lợi nhuận trong năm nay | - | - | - | 39.275.348.978 | 39.275.348.978 |
| Trích lập các quỹ (*) | - | - | 1.374.755.203 | (1.603.881.071) | (229.125.868) |
| Chi trả cổ tức (*) | - | - | - | (9.130.000.000) | (9.130.000.000) |
| Số dư cuối năm nay | 166.000.000.000 | 594.304.951 | 4.020.344.632 | 39.686.973.946 | 210.301.623.529 |

(*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 396/2025/GDC/ĐHĐCĐ-NQ ngày 22 tháng 05 năm 2025 đã thông qua tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2024 và trích lập các quỹ như sau:

- Quỹ đầu tư phát triển: 10% LNST năm 2024 tương đương 916.503.469 VND
- Quỹ dự phòng tài chính: 5% LNST năm 2024 tương đương 458.251.734 VND
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 2,5% LNST năm 2024 tương đương 229.125.868 VND
- Trả cổ tức bằng tiền: 9.130.000.000 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Tỷ lệ (%)</u> | <u>Số đầu năm</u> | <u>Tỷ lệ (%)</u> |
|-----------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
| Ông Nguyễn Văn Khoa | 42.895.300.000 | 25,84% | 40.272.270.000 | 24,26% |
| Ông Nguyễn Ngọc Hoàng | 41.308.930.000 | 24,88% | 38.587.920.000 | 23,25% |
| Các Cổ đông khác | 81.795.770.000 | 49,27% | 87.139.810.000 | 52,49% |
| Cộng | 166.000.000.000 | 100,00% | 166.000.000.000 | 100,00% |

c) Cổ phiếu

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|--------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 16.600.000 | 16.600.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng | 16.600.000 | 16.600.000 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>16.600.000</i> | <i>16.600.000</i> |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | - | - |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | - | - |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | - | - |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 16.600.000 | 16.600.000 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>16.600.000</i> | <i>16.600.000</i> |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | - | - |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND./.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu**

| | Năm nay | Năm trước |
|---------------------------|--------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa | 1.189.379.550 | |
| Doanh thu dịch vụ xây lắp | 1.837.890.850.145 | 914.961.957.625 |
| Cộng | 1.839.080.229.695 | 914.961.957.625 |

2. Giá vốn hàng bán

| | Năm nay | Năm trước |
|-----------------------------|--------------------------|------------------------|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 1.189.379.550 | - |
| Giá vốn của dịch vụ xây lắp | 1.729.387.296.001 | 859.182.791.728 |
| Cộng | 1.730.576.675.551 | 859.182.791.728 |

3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 4.561.053.107 | 2.502.315.018 |
| Lãi chuyển nhượng công ty liên kết | 108.000.000 | - |
| Cộng | 4.669.053.107 | 2.502.315.018 |

4. Chi phí tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay | 14.468.470.019 | 12.700.003.201 |
| Phí bảo lãnh bảo hành công trình, bảo lãnh thanh toán | 5.436.275.386 | 4.018.537.746 |
| Cộng | 19.904.745.405 | 16.718.540.947 |

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí cho nhân viên | 30.380.695.021 | 20.194.988.200 |
| Chi phí vật liệu quản lý | 1.588.860.128 | 3.278.825.553 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.223.501.925 | 787.324.500 |
| Thuế, phí và lệ phí | 77.352.252 | 3.275.000 |
| Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) nợ phải thu khó đòi | (894.087.392) | 1.715.140.423 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.690.344.715 | 536.324.802 |
| Các chi phí khác | 3.749.981.363 | 673.199.170 |
| Cộng | 37.816.648.012 | 27.189.077.648 |

6. Thu nhập khác

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------------|----------------------|
| Phạt vi phạm hợp đồng | 989.980.782 | 712.822.306 |
| Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình | 1.024.692.344 | 718.555.689 |
| Xử lý công nợ | 286.453 | 1.803.426 |
| Cộng | 2.014.959.579 | 1.433.181.421 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**7. Chi phí khác**

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------------|----------------------|
| Các khoản phạt, bị truy thu thuế và BHXH | 1.408.219.454 | 1.368.422.531 |
| Hạch toán đối trừ công nợ do bão Yagi (theo BB xác nhận khấu trừ nhà thầu chi phí sửa chữa do bão Yagi 15/09/2025) | 1.346.936.000 | - |
| Phạt do vi phạm hợp đồng | 4.355.700.000 | 1.963.350.409 |
| Chi phí khác | 13.061 | 301.089 |
| Cộng | 7.110.868.515 | 3.332.074.029 |

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------------|----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 48.898.151.898 | 12.474.969.712 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | (784.137.297) | 4.074.705.427 |
| - Các khoản điều chỉnh tăng | 1.800.227.010 | 4.074.705.427 |
| Phạt chậm nộp, truy thu thuế, bảo hiểm | 1.408.219.454 | 1.368.422.531 |
| Chi phí khấu hao không hợp lệ | 392.007.556 | 121.617.500 |
| Chi phí khác | - | 301.089 |
| Lãi vay bị loại do giao dịch liên kết | - | 2.584.364.307 |
| - Các khoản điều chỉnh giảm | (2.584.364.307) | - |
| Hoàn nhập lãi vay bị loại do giao dịch liên kết năm trước | (2.584.364.307) | - |
| Thu nhập chịu thuế | 48.114.014.601 | 16.549.675.139 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 20% | 20% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông | 9.622.802.920 | 3.309.935.027 |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành | 9.622.802.920 | 3.309.935.027 |

9. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------|------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 39.275.348.978 | 9.165.034.685 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông: | (981.883.724) | (229.125.868) |
| - Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*) | (981.883.724) | (229.125.868) |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 38.293.465.254 | 8.935.908.817 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm | 16.600.000 | 16.600.000 |
| Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 2.307 | 538 |

(*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm nay tạm tính theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2024 là 2,5% Lợi nhuận sau thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm | 16.600.000 | 16.600.000 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 16.600.000 | 16.600.000 |

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 1.111.919.625.613 | 425.562.305.456 |
| Chi phí nhân công | 342.425.515.017 | 185.963.078.185 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.528.101.621 | 806.195.750 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 477.026.380.309 | 343.201.713.998 |
| Chi phí dự phòng | (368.296.129) | 1.715.140.423 |
| Chi phí bảo hành công trình | - | 774.953.448 |
| Chi phí khác | 6.058.133.054 | 2.269.671.688 |
| Cộng | 1.938.589.459.485 | 960.293.058.948 |

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Giao dịch không bằng tiền**

Trong năm, Công ty phát sinh giao dịch không bằng tiền như sau:

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Lãi tiền gửi nhập gốc | 838.400.255 | 935.689.693 |
| Bù trừ công nợ mua sắm BĐS đầu tư | 67.502.744.429 | |
| Cộng | 68.341.144.684 | 935.689.693 |

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Thông tin về các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

A, Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Tổng Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Các giao dịch phát sinh giữa Doanh nghiệp với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt trong năm như sau:

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|----------------|------------------|
| Ông Nguyễn Ngọc Hoàng – Tổng Giám Đốc | | |
| Vay tiền | - | 13.700.000.000 |
| Trả tiền vay | - | 13.700.000.000 |
| Bà Đào Thị Hoài - Vợ ông Nguyễn Ngọc Hoàng | | |
| Vay tiền | - | 1.000.000.000 |
| Trả tiền vay | 1.000.000.000 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý và các cá nhân có liên quan được trình bày tại thuyết minh V.18a./.

Thu nhập từ tiền lương của các thành viên quản lý chủ chốt:

| Họ và tên | Chức vụ | Năm nay | Năm trước |
|------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| Ông Nguyễn Văn Khoa | Chủ tịch HĐQT | 1.122.687.635 | 675.799.892 |
| Ông Nguyễn Ngọc Hoàng | Tổng Giám đốc | 924.446.353 | 726.265.499 |
| Ông Hoàng Anh Đức | Thành viên HĐQT | - | 439.112.042 |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hiền | Trưởng BKS | 588.392.499 | 352.781.610 |
| Cộng | | 2.635.526.487 | 2.193.959.043 |

B, Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| Bên liên quan khác | Mối quan hệ |
|------------------------------|------------------|
| Công ty Cổ phần SSD Việt Nam | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần GDC Invest | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Cơ điện GDC | Công ty liên kết |

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần SSD Việt Nam | | |
| Phải trả tiền mua hàng và chi phí thi công | 85.267.552.314 | 101.229.237.642 |
| Thanh toán tiền mua hàng và chi phí thi công | 101.308.328.313 | 61.988.110.834 |
| Bù trừ công nợ phải thu - phải trả | | 636.816.180 |
| Công ty Cổ phần GDC Invest | | |
| Phải trả tiền mua hàng và chi phí thi công | 73.653.811.010 | 36.218.408.043 |
| Thanh toán tiền mua hàng và chi phí thi công | 84.293.495.361 | 25.646.593.405 |
| Chuyển tiền góp vốn | | 6.300.000.000 |
| Công ty Cổ phần Cơ điện GDC | | |
| Phải trả tiền mua hàng và chi phí thi công | 45.033.016.314 | 36.218.408.043 |
| Thanh toán tiền mua hàng và chi phí thi công | 52.965.911.600 | 25.646.593.405 |
| Chuyển tiền góp vốn | 5.940.000.000 | |

Công nợ với các bên liên quan khác

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại thuyết minh V.4 và V.14./.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Thông tin bộ phận

A, Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Trong năm Công ty chỉ phát sinh doanh thu hoạt động xây lắp công trình, do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

B, Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ doanh thu của Công ty chỉ phát sinh trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Quản lý rủi ro tài chính

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

A, Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong Hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng và cho vay.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng hoặc có tài sản đảm bảo đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Các khoản cho vay

Công ty cho các công ty con và các thành viên quản lý chủ chốt vay tiền. Các đơn vị và cá nhân này đều có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay là thấp.

B, Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh (không bao gồm lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo Hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------------|
| Số cuối năm | | | | |
| Vay và nợ | 186.547.025.672 | 3.854.917.935 | 591.964.286 | 190.993.907.893 |
| Phải trả người bán | 324.949.612.669 | - | - | 324.949.612.669 |
| Các khoản phải trả khác | 41.609.927.455 | - | - | 41.609.927.455 |
| Cộng | 553.106.565.796 | 3.854.917.935 | 591.964.286 | 557.553.448.017 |
| Số đầu năm | | | | |
| Vay và nợ | 217.309.899.247 | - | - | 217.309.899.247 |
| Phải trả người bán | 305.638.762.284 | - | - | 305.638.762.284 |
| Các khoản phải trả khác | 38.300.788.988 | - | - | 38.300.788.988 |
| Cộng | 561.249.450.519 | - | - | 561.249.450.519 |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

| | Giá trị sổ sách | | Giá trị hợp lý | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 172.251.275.111 | 33.245.756.303 | 172.251.275.111 | 33.245.756.303 |
| Các khoản đầu tư tài chính | 13.260.000.000 | 8.400.000.000 | 13.260.000.000 | 8.400.000.000 |
| Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 166.848.768.462 | 41.710.368.207 | 166.848.768.462 | 41.710.368.207 |
| Phải thu khách hàng | 260.348.788.693 | 437.741.512.398 | 260.348.788.693 | 437.741.512.398 |
| Các khoản cho vay | 3.151.636.493 | 1.154.129.902 | 3.151.636.493 | 1.154.129.902 |
| Các khoản phải thu khác | 13.040.687.366 | 4.297.138.128 | 13.040.687.366 | 4.297.138.128 |
| Cộng | 628.901.156.125 | 526.548.904.938 | 628.901.156.125 | 526.548.904.938 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Vay và nợ | 190.993.907.893 | 217.309.899.247 | 190.993.907.893 | 217.309.899.247 |
| Phải trả người bán | 324.949.612.669 | 305.638.762.284 | 324.949.612.669 | 305.638.762.284 |
| Các khoản phải trả khác | 41.609.927.455 | 38.300.788.988 | 41.609.927.455 | 38.300.788.988 |
| Cộng | 557.553.448.017 | 561.249.450.519 | 557.553.448.017 | 561.249.450.519 |

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá giao dịch công bố tại ngày kết thúc năm tài chính. Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết nhưng có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày kết thúc kỳ kế toán thì giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố.
- Giá trị hợp lý của các khoản cho vay, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác dài hạn, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán và không có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

5. Các Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Chỉ tiêu lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu đầu năm có thay đổi so với số liệu đã được kiểm toán năm trước do Công ty tính lại trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi theo nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2025. Chi tiết số liệu điều chỉnh như sau:

| | Mã số | Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước | Số liệu điều chỉnh lại | Số liệu sau điều chỉnh |
|---|--------|---|------------------------|------------------------|
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | | | | |
| Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 70, 71 | 525 | 13 | 538 |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập ngày 06 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lưu Thị Phương Thảo

Nguyễn Thị Nhiên

Nguyễn Ngọc Hoàng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Phụ lục 1 : Bảng chi tiết các khoản nợ xấu và trích lập dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| | Thời gian quá hạn | Nợ xấu | Thời gian quá hạn | Nợ xấu |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK GROUP Việt Nam | Trên 03 năm | 44.452.691 | Trên 03 năm | 44.452.691 |
| Công ty Cổ phần TMS Bất động sản | Trên 03 năm | 383.225.316 | Trên 03 năm | 383.225.316 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Vật liệu Xây dựng Đại Hưng | Trên 03 năm | 2.552.286.641 | Trên 03 năm | 2.552.286.641 |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Bình Anh | Trên 03 năm | 6.609.376.391 | Trên 03 năm | 6.609.376.391 |
| Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Trung Chính | Trên 03 năm | 777.042.252 | Trên 03 năm | 777.042.252 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Số 3 Hà Nội | | - | Từ 6 tháng đến dưới 1 năm | 4.744.551.974 |
| Công ty CP GDC E&C | Từ 01 đến 02 năm | 1.058.556.400 | | - |
| Cộng | | 10.366.383.291 | | 15.110.935.265 |
| | | 529.278.200 | | 11.789.748.883 |
| | | 10.895.661.491 | | |

