CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 151./2026/CBTT-GDC	*Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026*
V/v: Ban hành BCTC quý I/2026 và Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận tăng trên 10% so với cùng kỳ	

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - UỶ BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

1. **Tên tổ chức:** Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC
   - Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, Hà Nội
   - Điện thoại: 024.7305.9996/0942498466
   - Loại thông tin công bố: Định kỳ
2. **Nội dung công bố thông tin**
   Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC xin công bố thông tin về việc: *Ban hành BCTC quý I/2026 và Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận tăng trên 10% so với cùng kỳ.*
3. **Đường dẫn:** Thông tin này và tài liệu được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 20/04/2026 tại đường dẫn https://gdcgroup.vn/cong-bo-thong-tin/
4. **Cam kết:** Chúng tôi cam kết các thông tin trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận
- *Như kính gửi;*
- *Lưu T.IPO.*

Tài liệu đính kèm:
- *BCTC quý I/2026*
- *Công văn giải trình lợi nhuận tăng trên 10% so với cùng kỳ*

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC
Người đại diện theo pháp luật

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC
GDC
MSDN:0106185350 T.P HÀ NỘI

NGUYỄN VĂN KHOA

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC
DN: C=VN, L=HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0106185350, E=DAONT2@VIETTEL.COM.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.04.20 14:26:36 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 1 NĂM 2026

Cho kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC
Tầng 9, toà nhà Gold Tower số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, TP Hà

Mẫu số B01-DN

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**994.621.752.268**	**1.023.302.976.828**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**20.908.195.572**	**172.251.275.111**
1. Tiền	111		20.908.195.572	172.251.275.111
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**123.599.881.191**	**109.148.768.462**
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 ngắn hạn	123		123.599.881.191	109.148.768.462
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124			
5. Dự phòng đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**435.702.019.342**	**334.408.613.293**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		282.726.235.715	271.244.450.184
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		117.988.704.501	61.198.997.866
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		43.330.453.976	12.860.826.734
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(8.343.374.850)	(10.895.661.491)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	**140**		**393.522.154.079**	**390.283.011.825**
1. Hàng tồn kho	141		393.522.154.079	390.283.011.825
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142			
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**20.889.502.084**	**17.211.308.137**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161			
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		20.889.502.084	12.898.495.448
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163			4.312.812.689

4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**267.550.899.975**	**179.248.780.745**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**179.860.632**	**179.860.632**
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 dài hạn khác	215		179.860.632	179.860.632
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II. Tài sản cố định	**220**		**109.564.013.236**	**10.647.427.484**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		102.357.859.084	6.474.656.810
- Nguyên giá	222		105.406.538.188	8.405.726.818
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.048.679.104)	(1.931.070.008)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		3.119.128.913	3.289.205.540
- Nguyên giá	225		3.401.532.329	3.401.532.329
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(282.403.416)	(112.326.789)
3. Tài sản cố định vô hình	227		4.087.025.239	883.565.134
- Nguyên giá	228		6.332.194.492	3.033.087.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.245.169.253)	(2.149.521.866)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**			
1.Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
2.Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3.Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm 1 lần dài hạn	237			
4.Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238			
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		**61.716.773.894**	
- Nguyên giá	241		61.716.773.894	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**34.711.748.106**	**82.627.642.040**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		34.711.748.106	82.627.642.040
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**16.411.636.493**	**16.411.636.493**
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		13.260.000.000	13.260.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263			
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		3.151.636.493	3.151.636.493
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**44.966.867.614**	**69.382.214.096**

1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		15.266.867.614	11.682.214.096
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274		29.700.000.000	57.700.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**208**		**1.262.172.652.243**	**1.202.551.757.573**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.067.150.447.923**	**992.250.134.044**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.004.703.565.702**	**987.803.251.823**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		242.024.700.691	324.949.612.669
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		482.061.058.165	424.856.959.668
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		24.900.000.000	
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn	314		7.396.982.186	8.458.117.417
5. Phải trả người lao động	315		13.107.851.940	26.778.388.177
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		24.921.837.555	11.785.568.233
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319			
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		4.652.635.835	39.427.645
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		199.286.579.541	186.547.025.672
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		3.006.543.400	3.006.543.400
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.345.376.389	1.381.608.942
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	**330**		**62.446.882.221**	**4.446.882.221**
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7.Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337			
8. Phải trả dài hạn khác	338			
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		62.446.882.221	4.446.882.221
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343			
14. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	344			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**195.022.204.320**	**210.301.623.529**
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	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	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		7.947.879.530	4.020.344.632
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		987.058.441	594.304.951
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		20.087.266.349	39.686.973.946
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		8.502.918.111	39.686.973.946
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		11.584.348.238	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.262.172.652.243**	**1.202.551.757.573**

Lập ngày 31 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Nguyễn Thị Loan		TỔNG GIÁM ĐỐC Nguyễn Ngọc Hoàng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC
Tầng 9, toà nhà Gold Tower số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, TP Hà Nội

Mẫu số B02-DN

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
			Quý 1 năm 2026	Luỹ kế đến cuối quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	Luỹ kế đến cuối quý 1 năm 2025
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		643.914.658.970	643.914.658.970	273.975.454.780	273.975.454.780
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		643.914.658.970	643.914.658.970	273.975.454.780	273.975.454.780
4. Giá vốn hàng bán	11		614.271.591.040	614.271.591.040	254.436.837.456	254.436.837.456
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch	20		29.643.067.930	29.643.067.930	19.538.617.324	19.538.617.324
6.Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐS đầu	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		2.031.285.213	2.031.285.213	525.020.289	525.020.289
8. Chi phí tài chính	23		5.797.671.672	5.797.671.672	5.469.166.256	5.469.166.256
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		4.552.988.688	4.552.988.688	4.195.687.453	4.195.687.453
9. Chi phí bán hàng	25		102.104.209	102.104.209		
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		9.351.139.106	9.351.139.106	6.331.757.856	6.331.757.856
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21+22-(23+25+26)	30		16.423.438.156	16.423.438.156	8.262.713.501	8.262.713.501
12. Thu nhập khác	31		784.215.420	784.215.420	300	300
13. Chi phí khác	32		2.727.218.279	2.727.218.279	3.366.054.167	3.366.054.167
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.943.002.859)	(1.943.002.859)	(3.366.053.867)	(3.366.053.867)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		14.480.435.297	14.480.435.297	4.896.659.634	4.896.659.634
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.896.087.059	2.896.087.059	985.412.802	985.412.802
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		11.584.348.238	11.584.348.238	3.911.246.832	3.911.246.832
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		698	698	236	236
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Lập ngày 21 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Nguyễn Thị Loan		TỔNG GIÁM ĐỐC Nguyễn Ngọc Hoàng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC
Tầng 9, toà nhà Gold Tower số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, TP Hà Nội

Mẫu số B03-DN

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**14.480.435.297**	**4.896.659.634**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.383.333.110	239.135.121
- Các khoản dự phòng	03		(2.552.286.641)	
- 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, tài chính	05		(2.031.285.213)	(525.020.289)
- Chi phí lãi vay	06		4.552.988.688	4.195.687.453
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu	**08**		**15.833.185.241**	**8.806.461.919**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(96.162.122.192)	(15.815.989.152)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(3.239.142.254)	68.972.366.689
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(21.527.828.316)	(34.720.066.666)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(3.584.653.518)	2.611.077.203
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Chi phí đi vay đã trả	14		(4.724.254.868)	(5.469.166.256)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.900.000.000)	
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(117.304.815.907)**	**24.384.683.737**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS	21		(120.685.016.967)	(3.918.181.818)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23		(146.202.410.494)	(13.800.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của	24		159.757.030.400	36.551.315
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(1.500.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.352.579.560	37.561.892
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(104.777.817.501)**	**(19.144.068.611)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				

1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của	31			
2. Tiền chi trả 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		207.904.338.794	117.837.803.806
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(137.023.379.925)	(150.940.365.131)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(141.405.000)	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**70.739.553.869**	**(33.102.561.325)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(151.343.079.539)**	**(27.861.946.199)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**172.251.275.111**	**33.245.756.303**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**20.908.195.572**	**5.383.810.104**

Lập ngày 31 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Nguyễn Thị Loan		TỔNG GIÁM ĐỐC Nguyễn Ngọc Hoàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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 10 giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 09 số 0106185350 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp ngày 27 tháng 03 năm 2026 về việc thay đổi địa chỉ kinh doanh.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lầvn 09 là: 166.000.000.000 VND
Vốn điều lệ thực góp tại thời điểm 31/03/2026: 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
Số hotline : 094 249 8466
Mã số thuế : 0 1 0 6 1 8 5 3 5 0

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 31/03/2026, Doanh nghiệp có 3.398 nhân viên đang làm việc, trong đó có 293 nhân viên chính thức và 3105 lao động thời vụ

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC: Số liệu BCTC cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 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 2025.

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).

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 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

Ban 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025, 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).

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn tại các ngân hàng, tổ chức khác mà doanh nghiệp được gửi tiền 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, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả 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 hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh

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

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 hoạt động tài chính. 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.

Đầu tư vào Công ty con:

Là công ty mà Công ty CP Tập đoàn GDC có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị, đi kèm là quyền nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

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.

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:

Loại tài sản cố định	Số năm
Máy móc, thiết bị	03
Phương tiện vận tải truyền dẫn	08
Nhà cửa vật kiến trúc	25
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.

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 chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ 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.

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 xuất 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.

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 qui 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, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì 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 mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số thiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu
- 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 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; 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

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.

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/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

i. 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.

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.

ii. *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.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	1.351.905.381	4.535.505.317
Tiền gửi ngân hàng	**19.556.290.191**	**167.715.769.794**
- Tiền gửi tại NH VPBank	2.757.803.528	4.105.362.374
- Tiền gửi tại NH TPbank	12.492.478.541	85.474.865.355
- Tiền gửi tại NH Vietinbak	2.778.815.006	10.194.257.297
- Tiền gửi tại NH Seabank	56.956.452	25.946.266.654
- Tiền gửi tại NH MBbank	1.193.812.981	40.741.003.603
- Tiền gửi tại NH khác	276.423.683	1.254.014.511
Cộng	**20.908.195.572**	**172.251.275.111**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	**123.599.881.191**	**109.148.768.462**
Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hoàn Kiếm (1)	20.965.443.606	41.465.443.606
Tiền gửi tại Ngân hàng Seabank - CN Sở Giao dịch (2)	2.200.000.000	12.700.000.000
Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (3)	48.385.187.424	5.000.000.000
Tiền gửi tại Ngân hàng VPBank - CN Trung Hòa Nhân Chính (4)	39.749.250.161	49.683.324.856
Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội (5)	300.000.000	300.000.000
Dài hạn	**29.700.000.000**	**57.700.000.000**
Chứng chỉ tiền gửi có giá tại NH Techcombank (6)	29.000.000.000	57.000.000.000
Tiền gửi tại Ngân hàng Seabank - CN Sở Giao dịch (7)	700.000.000	700.000.000
Cộng	**153.299.881.191**	**166.848.768.462**

(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 4,6%/năm đến 4,7%/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 6-12 tháng, lãi suất dao động từ 4,5%/năm đến 5,0%/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.

- Ngày 24/03/2026, tất toán hợp đồng tiền gửi số 20231221/002/01 trị giá 500.000.000đ, 20190629-SGD.GDC trị giá 2.000.000.000đ, 20190104-GDC trị giá 5.000.000.000đ, 20190613-GDC trị giá 3.000.000.000đ => Tổng giá trị tất toán: 10.500.000.000đ.

Đổi chấp các hợp đồng tiền gửi này bằng 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: AA05426033, số vào sổ cấp giấy: VP 9056; Cơ quan cấp: Văn phòng đăng ký đất đai ngày 03/02/2026; Cấp cho: Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC - Giá trị còn lại của chỉ tiêu là Hợp đồng tiền gửi số 20161204, giá trị 2.200.000.000đ kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 4,6%/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 4,55%/năm- 4,8%/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- 4,4%/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 hợp đồng tiền gửi tiết kiệm số AZ-0796000422928 tại Ngân hàng TMCP An Bình – CN Hà Nội có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 4.1%/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.

(6) Các chứng chỉ tiền gửi tại ngân hàng Techcombank không kỳ hạn, lãi suất từ 5% đến 6%, thời gian trả lãi theo tháng

(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. Lãi suất 5,1%/năm.

b, Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***13.260.000.000***		***13.260.000.000***	
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		4.860.000.000	
Cộng	**13.260.000.000**		**13.260.000.000**	

a) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần SSD Việt Nam: Công ty đang nắm giữ 420.000 cổ phần của Công ty Cổ phần SSD Việt Nam, 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 03 năm 2026, 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. Tại thời điểm 31/03/2026, 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 2026 Các Công ty liên kết đang hoạt động bình thường.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần môi trường Huy Hoàng Eco	26.008.764.970	26.008.764.970
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Gòn	13.627.206.181	26.627.206.181
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thái Bình Dương	26.952.737.408	12.083.159.987
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	66.700.965.775	67.526.114.476
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị TDH ECOLAND	58.306.810.569	56.939.278.945
Công ty CP Tập đoàn Thái Bình Dương	26.952.737.408	12.083.159.987
Công ty TNHH Đầu tư và & phát triển BĐS Vạn Phúc Điền	14.913.815.494	
Các khách hàng khác	49.263.197.910	69.976.765.638
Cộng	**282.726.235.715**	**271.244.450.184**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước cho các bên liên quan	***35.339.331.670***	***8.000.764.999***
Công ty Cổ phần Cơ điện GDC	32.067.370.021	7.932.895.286
Công ty Cổ phần GDC Invest	3.271.961.649	67.869.713
Trả trước cho người bán khác	***82.649.372.831***	***53.198.232.867***
Công ty TNHH Hệ hống Tin học - Viễn thông NDS		
CÔNG TY CỔ PHẦN VIEGON	23.222.570.747	
Công TNHH G Investment		22.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Ecopark Hải Dương – CN Ban Mê	17.672.192.330	200.000.000
Các nhà cung cấp khác	41.754.609.754	30.998.232.867
Cộng	**117.988.704.501**	**61.198.997.866**

5. Phải thu khác

a, Ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	31.517.251.702		6.581.010.684	
Ký cược, ký quỹ	8.575.545.461		3.820.928.323	
Lãi tiền gửi, tiền cho vay dự thu	2.189.862.549		2.236.406.327	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.047.794.264		222.481.400	
Cộng	**43.330.453.976**		**12.860.826.734**	

b, Dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	179.860.632		179.860.632	
Cộng	**179.860.632**		**179.860.632**	

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số đầu kỳ	10.895.661.491	11.789.748.883
Tăng do trích lập		529.278.200
Hoàn nhập dự phòng	(2.552.286.641)	(1.423.365.592)
Số cuối kỳ	**8.343.374.850**	**10.895.661.491**

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

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ				
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	393.522.154.079		390.283.011.825	
Cộng	**393.522.154.079**		**390.283.011.825**	

8. Phải thu về cho vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương (*)	3.151.636.493	3.151.636.493
Số cuối năm	**3.151.636.493**	**3.151.636.493**

(*) 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.

9. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	7.238.780.000		1.057.396.818	109.550.000	8.405.726.818
Mua trong kỳ		97.172.361.370			3.918.181.818
Số cuối kỳ	**7.238.780.000**	**97.172.361.370**	**1.057.396.818**	**109.550.000**	**105.406.538.188**
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng			*140.941.818*	*109.550.000*	*250.491.818*
Giá trị hao mòn					
Số đầu kỳ	1.563.963.875		257.556.133	109.550.000	1.931.070.008
Khấu hao trong kỳ	226.211.875	855.275.971	36.121.250		1.117.609.096
Số cuối kỳ	**1.790.175.750**	855.275.971	**293.677.383**	**109.550.000**	**3.048.679.104**
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	5.674.816.125		799.840.685		6.474.656.810
Số cuối kỳ	**5.448.604.250**	**96.145.535.399**	**763.719.435**		**102.357.859.084**

-Một số tài sản cố định hữu hình là:

+ Xe ô tô Mercedes Benz GLC300, có BKS là: 30H- 72803 và Xe ô tô hiệu BMV -X5-X40I-XL-LCI-LR, có BKS là: 29B-318.13 (Xe ô tô có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 7.238.780.000 VND và 5.448.604.250 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)

+ Tài sản gắn liền trên đất: Văn phòng VP9 – Tòa nhà Gold Tower. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Số phát hành: AA06973036, số vào sổ cấp giấy: VP 63862; Cơ quan cấp: Văn phòng đăng ký đất đai ngày 04/03/2026; Cấp cho: Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC (đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) – Chi nhánh Hoàn Kiếm)

Địa chỉ: Tòa nhà Gold Tower, Trung tâm thương mại, dịch vụ nhà ở Golden – Land Buiding, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội

Diện tích sử dụng: 1354,3m^2 (Diện tích tim tường 1404,5 m^2)

Hình thức sở hữu: sở hữu riêng

10. Tài sản cố định thuê tài chính

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu kỳ	3.401.532.329	112.326.789	3.289.205.540
Thuê tài chính phát sinh trong kỳ			
Khấu hao trong kỳ		170.076.627	
Số cuối kỳ	**3.401.532.329**	**282.403.416**	**3.119.128.913**

11. Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm	Quyền sử dụng đất	Tài sản vô hình khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu kỳ	2.310.077.000		723.010.000	3.033.087.000
Mua trong kỳ		3.299.107.492		
Số cuối kỳ	**2.310.077.000**	**3.299.107.492**	**723.010.000**	**6.332.194.492**
Giá trị hao mòn				
Số đầu kỳ	1.426.511.866		723.010.000	2.149.521.866
Khấu hao trong kỳ	95.647.387			
Số cuối kỳ	**1.522.159.253**		**723.010.000**	**2.245.169.253**
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	883.565.134			883.565.134
Số cuối kỳ	**787.917.747**	**3.299.107492**		**4.087.025.239**

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu kỳ	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ/BĐS đầu tư trong kỳ	Số cuối kỳ
Mua sắm BĐS đầu tư	**82.627.642.040**			**82.627.642.040**
Chi phí mua căn hộ liền kề tại dự án FLC La Vista Sadec	*2.826.108.323*			*2.826.108.323*
Chi phí mua nhà ở tại dự án Eco Palace	*10.217.672.289*	*13.623.563.053*		*23.841.235.342*
Chi phí mua nhà ở riêng lẻ và căn hộ chung cư tại dự án Eco Rivers	*69.583.861.428*		*61.539.456.987*	*8.044.404.441*
Văn phòng VP9 – Tòa nhà Gold Tower		*100.299.918.862*	*100.299.918.862*	
Cộng	**82.627.642.040**	**113.923.481.915**	**161.839.375.849**	**34.711.748.106**

Bất động sản đầu tư là:

+ Nhà ở liền kề: Theo giấy CN quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất: Số phát hành AA 05426033, số vào sổ cấp giấy chứng nhận VP9056 do Văn phòng đăng ký đất đai TP Hải Phòng cấp ngày 03/02/2026 (đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á)

Địa chỉ: Lô TT3-KD-09-02, đường Lê Duẩn, KĐT sinh thái ven sông Thái Bình (EcoRivers), Phường Tân Hưng, TP Hải Phòng

Diện tích đất: 120m^2

Diện tích sử dụng: 331,7m^2

+ Nhà biệt thự: Theo giấy CN quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất: Số phát hành AA 05426035, số vào sổ cấp giấy chứng nhận VP9058 do Văn phòng đăng ký đất đai TP Hải Phòng cấp ngày 03/02/2026

Địa chỉ: Lô TT3-BT-07-12, đường Lê Duẩn, KĐT sinh thái ven sông Thái Bình (EcoRivers), Phường Tân Hưng, TP Hải Phòng

Diện tích đất: 262,7m^2

Diện tích sử dụng: 395,3m^2

+ Nhà ở liền kề: Theo giấy CN quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất: Số phát hành AA 05426031, số vào sổ cấp giấy chứng nhận VP9055 do Văn phòng đăng ký đất đai TP Hải Phòng cấp ngày 03/02/2026

Địa chỉ: Lô TT3-KD-09-03, đường Lê Duẩn, KĐT sinh thái ven sông Thái Bình (EcoRivers), Phường Tân Hưng, TP Hải Phòng

Diện tích đất: 120m^2

Diện tích sử dụng: 331,7m^2

+ Nhà ở liền kề: Theo giấy CN quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất: Số phát hành AA 05426034, số vào sổ cấp giấy chứng nhận VP9057 do Văn phòng đăng ký đất đai TP Hải Phòng cấp ngày 03/02/2026

Địa chỉ: Lô TT3-KD-09-04, đường Lê Duẩn, KĐT sinh thái ven sông Thái Bình (EcoRivers), Phường Tân Hưng, TP Hải Phòng

Diện tích đất: 120m^2

Diện tích sử dụng: 331,7m^2

13. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí giàn giáo	11.516.717.736	9.626.226.641
Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	3.750.149.878	2.055.987.455
Cộng	**15.266.867.614**	**11.682.214.096**

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả các bên liên quan	***7.451.119.751***	***5.999.638.925***
Công ty Cổ phần SSD Việt Nam	7.451.119.751	5.999.638.925
Công ty Cổ phần GDC Invest		
Phải trả các nhà cung cấp khác	***234.573.580.940***	***318.949.973.744***
Công ty Cổ phần Đầu tư Sudeco	8.026.657.820	16.969.762.159
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đoàn Kết	10.242.141.707	14.011.366.979
Công ty TNHH SX bê tông Bảo An VN	7.371.864.000	9.428.340.479
Công ty TNHH vật liệu XD Mạnh Hà HD	7.859.058.920	3.668.355.900
Công ty CP TMXD Trường Thịnh	13.000.027.259	12.514.170.819
Các nhà cung cấp khác	188.073.831.234	262.357.977.408
Cộng	**242.024.700.691**	**324.949.612.669**

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương	195.507.950.928	164.314.479.806
Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương - Chi nhánh Ban Mê	162.086.276.861	127.096.975.814
Trường Đại học Bách Khoa	73.510.848.576	73.510.848.576
Các khách hàng khác	50.955.981.800	59.934.655.472
Cộng	**482.061.058.165**	**424.856.959.668**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	(4.312.812.689)	51.795.068.614	(47.482.255.925)	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.622.802.920	2.896.087.059	(3.900.000.000)	6.618.889.979
Thuế thu nhập cá nhân	835.314.497	692.042.777	(749.265.067)	778.092.207
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		177.316.907	(177.316.907)	
Cộng	**4.145.304.728**	**55.560.515.357**	**(52.308.837.899)**	**7.396.982.186**

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 kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí lãi vay phải trả	385.475.191	214.209.011
Chi phí khác	24.536.362.364	11.571.359.222
Cộng	**24.921.837.555**	**11.785.568.233**

18. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Kinh phí công đoàn	(95.281.574)	25.066.426
Bảo hiểm xã hội	449.645.054	41.449.588
Bảo hiểm y tế	132.558.700	(4.015.148)
Bảo hiểm thất nghiệp	36.429.915	(23.073.221)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	24.900.000.000	
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.129.283.740	
Cộng	**29.552.635.835**	**39.427.645**

19. Vay và nợ thuê tài chính

a, Ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	***198.862.364.541***	***198.862.364.541***	***185.981.405.672***	***185.981.405.672***
Vay ngắn hạn ngân hàng	**197.144.507.405**	**197.144.507.405**	**184.681.405.672**	**184.681.405.672**
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hoàn Kiếm (1)	94.243.418.582	94.243.418.582	62.392.698.856	62.392.698.856
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở giao dịch (2)	50.806.154.885	50.806.154.885	72.628.697.244	72.628.697.244
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (3)	2.874.583.093	2.874.583.093	7.603.264.328	7.603.264.328
Ngân hàng VPBank - CN Kinh Đô (4)	49.220.350.845	49.220.350.845	41.638.888.108	41.638.888.108
Khoản vay DH NH VPbank chuyển sang NH	417.857.136	417.857.136	417.857.136	417.857.136
Vay ngắn hạn các cá nhân	**1.300.000.000**	**1.300.000.000**	**1.300.000.000**	**1.300.000.000**
Ông Đỗ Văn Long (5)	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000
Nợ thuê tài chính ngắn hạn	**424.215.000**	**424.215.000**	**565.620.000**	**565.620.000**
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	424.215.000	424.215.000	565.620.000	565.620.000
Cộng	**199.286.579.541**	**199.286.579.541**	**186.547.025.672**	**186.547.025.672**

(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 VNĐ, 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 xấy 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 khế ước nhận nợ.

Tài sản đảm bảo cho của khoản vay bao gồm:

- Hợp đồng tiền gửi số 399921396812 số tiền 1.000.000.000 VND thuộc sở hữu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm.

- Hợp đồng tiền gửi số 573123597028 số tiền 2.000.000.000 VND. thuộc sở hữu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm.
- Hợp đồng tiền gửi số 573126772017 số tiền 2.965.443.606 VND. thuộc sở hữu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm.
- Hợp đồng tiền gửi số 9260031862373 số tiền 1.000.000.000 VND thuộc sở hữu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm.
- Hợp đồng tiền gửi số 6553401499573 số tiền 1.000.000.000 VND thuộc sở hữu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm.
- Hợp đồng tiền gửi số 7892928840991 số tiền 1.000.000.000 VND thuộc sở hữu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm.
- Hợp đồng tiền gửi số 4238779538726 số tiền 500.000.000 VND thuộc sở hữu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm.
- Hợp đồng tiền gửi số 2771419722149 số tiền 500.000.000 VND thuộc sở hữu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm.
- Hợp đồng tiền gửi số 5642428065165 số tiền 500.000.000 VND 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.
- 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: AA06973036, số vào sổ cấp giấy: VP 63862; Cơ quan cấp: Văn phòng đăng ký đất đai ngày 04/03/2026; Cấp cho: Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC
- 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:
- Hợp đồng tiền gửi cụ thể như sau:
+ Hợp đồng tiền gửi số 20161204 mệnh giá 2.200.000.000 VNĐ của thuộc sở hữu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi Nhánh Sở Giao Dịch.

+ Hợp đồng tiền gửi số 20221230/002/04 mệnh giá 700.000.000 VNĐ thuộc sở hữu của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở Giao dịch.

- 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: AA05426033, số vào sổ cấp giấy: VP 9056; Cơ quan cấp: Văn phòng đăng ký đất đai ngày 03/02/2026; Cấp cho: Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC
- 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 Tràng 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 Tràng 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/biện 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"
- 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 VNĐ, 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 VNĐ. 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 khế 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 TMCP Thịnh Vượng - Chi nhánh Thăng Long.
- Cầm cố hợp đồng tiền gửi lãi nhập gốc giá trị 3.000.000.000 VNĐ 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 Thăng Long (Định giá lại T1/2026 giá trị 3.255.577.530 VNĐ)
- Cầm cố bằng hợp đồng tiền gửi lãi nhập gốc giá trị 7.000.000.000 VNĐ 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 Thăng Long (Định giá lại T8/2025 giá trị 11.389.535.645 VNĐ).
- Cầm cố bằng hợp đồng tiền gửi lãi nhập gốc số 389601535 ngày 18/08/2025, giá trị 5.000.000.000 VNĐ thuộc sở hữu của công ty tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Kinh Đô. (Định giá lại T2/2026 giá trị 5.212.204.851 VNĐ)
- 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
- Thế chấp xe ô tô BMW X5, BKS số 29B-318.13

(6) Là khoản vay cá nhân với thời hạn 12 tháng, mục đích để phục vụ sản xuất kinh doanh, lãi suất 12%/năm

	Số đầu kỳ	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	184.681.405.672	137.652.338.794	(124.771.379.925)	197.562.364.541
Vay ngắn hạn các cá nhân	1.300.000.000	12.252.000.000	(12.252.000.000)	1.300.000.000
Nợ thuê tài chính ngắn hạn	565.620.000		(141.405.000)	424.215.000
Cộng	**186.547.025.672**	**149.904.338.794**	**(137.164.784.925)**	**199.286.579.541**

b, Dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	**60.263.392.868**	**60.263.392.868**		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - chi nhánh Kinh Đô (*)	2.263.392.868	2.263.392.868	2.263.392.868	2.263.392.868
Ngân hàng Mbbank (**)	58.000.000.000	58.000.000.000		
Nợ thuê tài chính dài hạn	**2.183.489.353**	**2.183.489.353**	**2.183.489.353**	**2.183.489.353**
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (***)	2.183.489.353	2.183.489.353	2.183.489.353	2.183.489.353
Cộng	**62.446.882.221**	**62.446.882.221**	**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.

(**) Khoản vay Ngân hàng MBB theo Văn bản nhận nợ số LD2601260913 ngày 12/01/2026, tổng tiền vay là 58.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 25 năm. Mục đích vay: thanh toán 1 phần tiền mua 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: AA06973036, số vào sổ cấp giấy: VP 63862; Cơ quan cấp: Văn phòng đăng ký đất đai ngày 04/03/2026; Cấp cho: Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay mua bất động sản.

(***) 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 kỳ	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả	Số kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối kỳ
Vay dài hạn ngân hàng	2.263.392.868	58.000.000.000			60.263.392.868
Nợ thuê tài chính	2.183.489.353				2.183.489.353
Cộng	**4.446.882.221**	**58.000.000.000**			**62.446.882.221**

20. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

Số đầu kỳ	
Tăng do trích lập	3.006.543.400
Số sử dụng trong kỳ	
Số hoàn nhập	
Số cuối kỳ	**3.006.543.400**

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu kỳ	Trích quỹ trong kỳ	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.381.608.942			1.381.608.942
Cộng	**1.381.608.942**			**1.381.608.942**

22. 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 kỳ	166.000.000.000	594.304.951	4.020.344.632	39.686.973.946	210.301.623.529
Lãi trong kỳ				11.584.348.238	11.584.348.238
Trích lập các quỹ		392.753.490	3.927.534.898	(6.284.055.835)	(1.963.767.447)
Trả cổ tức (*)				(24.900.000.000)	(24.900.000.000)
Số dư cuối kỳ	**166.000.000.000**	**987.058.441**	**7.947.879.530**	**20.087.266.349**	**195.022.204.320**

(*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 2603/2026/GDC/ĐHĐCĐ-NQ ngày 26 tháng 03 năm 2023 đã thông qua tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2025 và trích lập các quỹ như sau:

- Quỹ đầu tư phát triển: 10% LNST năm 2025 tương đương với 3.927.534.898 VND
- Quỹ trường tồn: 1%LNST năm 2025 tương đương với 392.753.490 VND
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 5%LNST năm 2025 tương đương với 1.963.767.447 VND
- Trả cổ tức phải trả: 15%VĐL tương đương với 24.900.000.000 VND

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Tỷ lệ (%)	Số đầu kỳ	Tỷ lệ (%)
Ông Nguyễn Văn Khoa	24.111.880.000	14,53%	40.272.270.000	24,26%
Ông Nguyễn Ngọc Hoàng	22.722.400.000	13,69%	38.587.920.000	23,25%
Các Cổ đông khác	119.165.720.000	71,78%	87.139.810.000	52,49%
Cộng	**166.000.000.000**	**100,00%**	**166.000.000.000**	**100,00%**

c) Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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
- *Cổ phiếu phổ thông*	*16.600.000*	*16.600.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- *Cổ phiếu phổ thông*		
- *Cổ phiếu ưu đãi*		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.600.000	16.600.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*16.600.000*	*16.600.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10,000 VND,/,

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

1. Doanh thu

	Quý 1 năm nay	Quý 1 năm trước
Doanh thu bán hàng hóa		
Doanh thu dịch vụ xây lắp	643.914.658.970	273.975.454.780
Cộng	**643.914.658.970**	**273.975.454.780**

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 1 năm nay	Quý 1 năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán		
Giá vốn của dịch vụ xây lắp	614.271.591.040	254.436.837.456
Cộng	**614.271.591.040**	**254.436.837.456**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1 năm nay	Quý 1 năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.031.285.213	525.020.289
Lãi chuyển nhượng chứng khoán		
Cộng	**2.031.285.213**	**525.020.289**

4. Chi phí tài chính

	Quý 1 năm nay	Quý 1 năm trước
Chi phí lãi vay	4.552.988.688	4.195.687.453
Phí bảo lãnh bảo hành công trình, bảo lãnh thanh toán…	1.244.682.984	1.273.478.803
Cộng	**5.797.671.672**	**5.469.166.256**

5. Chi phí bán hàng

	Quý 1 năm nay	Quý 1 năm trước
Chi phí bán hàng	102.104.209	
Cộng	**102.104.209**	

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1 năm nay	Quý 1 năm trước
Chi phí QLDN	9.351.139.106	8.262.713.501
Cộng	**9.351.139.106**	**8.262.713.501**

7. Thu nhập khác

	Quý 1 năm nay	Quý 1 năm trước
Cộng	**784.215.420**	**300**

8. Chi phí khác

	Quý 1 năm nay	Quý 1 năm trước
	2.727.218.279	3.366.054.167
Cộng	**2.727.218.279**	**3.366.054.167**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Quý 1 năm nay	Quý 1 năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.480.435.297	4.896.659.634
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng		
Phạt chậm nộp, truy thu thuế, bảo hiểm		
Chi phí khấu hao không hợp lệ		
Chi phí khác		
Lãi vay bị loại do giao dịch liên kết		
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế	14.480.435.297	4.896.659.634
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	2.896.087.059	***985.412.802***
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**2.896.087.059**	**985.412.802**

10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Quý 1 năm nay	Quý 1 năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	11.584.348.238	3.911.246.832
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:		
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	11.584.348.238	3.911.246.832
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	**698**	**236**

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

	Năm nay	Năm trước
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**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

a. Giao dịch không bằng tiền

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Lãi tiền gửi nhập gốc	5.732.635	838.400.255
Bù trừ công nợ mua sắm BĐS đầu tư		67.502.744.429
Cộng	**5.732.635**	**68.341.144.684**

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 (Ban Lãnh đạo, 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 kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
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		
Trả tiền vay		1.000.000.000

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

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Văn Khoa	Chủ tịch HĐQT	240.072.317	216.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Hoàng	Tổng Giám đốc	225.072.317	215.038.000
Bà Nguyễn Thị Nhiên	Kế toán trưởng	116.091.336	
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng BKS	107.595.415	78.731.000
Cộng		**688.831.385**	**509.769.000**

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:

	Quý 1 năm nay	Quý 1 năm trước
Công ty Cổ phần SSD Việt Nam		
Phải trả tiền mua hàng và chi phí thi công	74.564.957.247	15.844.459.947
Thanh toán tiền mua hàng và chi phí thi công	73.113.476.421	27.754.043.517
Bù trừ công nợ phải thu - phải trả		
Công ty Cổ phần GDC Invest		
Phải trả tiền mua hàng và chi phí thi công	22.083.134.934	4.843.387.893
Thanh toán tiền mua hàng và chi phí thi công	25.287.226.870	18.379.330.893
Công ty Cổ phần Cơ điện GDC		
Phải trả tiền mua hàng và chi phí thi công	26.815.517.764	317.637.091
Thanh toán tiền mua hàng và chi phí thi công	50.949.992.499	

2. Thông tin bộ phận

A, Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Trong quý 1.2026 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. Ban Lãnh đạo 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.

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 cuối kỳ				
Vay và nợ	199.286.579.541	3.854.917.935	58.591.964.286	261.733.461.762
Phải trả người bán	242.024.700.691			242.024.700.691
Các khoản phải trả khác	70.588.868.730			70.588.868.730
Cộng	**511.900.148.962**	**3.854.917.935**	**58.591.964.286**	**574.347.031.183**
Số đầu kỳ				
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**

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 kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.908.195.572	172.251.275.111	20.908.195.572	172.251.275.111
Các khoản đầu tư tài chính	13,260,000,000	13.260.000.000	13,260,000,000	13.260.000.000
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	153.299.881.191	166.848.768.462	153.299.881.191	166.848.768.462
Phải thu khách hàng	282.726.235.715	260.348.788.693	282.726.235.715	260.348.788.693
Các khoản cho vay	3.151.636.493	3.151.636.493	3.151.636.493	3.151.636.493
Các khoản phải thu khác	43.510.314.608	13.040.687.366	43.510.314.608	13.040.687.366
Cộng	**516.856.263.579**	**628.901.156.125**	**516.856.263.579**	**628.901.156.125**
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	261.733.461.762	190.993.907.893	261.733.461.762	190.993.907.893
Phải trả người bán	242.024.700.691	324.949.612.669	242.024.700.691	324.949.612.669
Các khoản phải trả khác	70.588.868.730	41.609.927.455	70.588.868.730	41.609.927.455
Cộng	**574.347.031.183**	**557.553.448.017**	**574.347.031.183**	**557.553.448.017**

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.

- 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. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt – CN tại Hà Nội

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày như một phần không thể tách rời của Báo cáo này.

Lập ngày 31 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Loan		TỔNG GIÁM ĐỐC Nguyễn Ngọc Hoàng

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

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Thời gian quá hạn	**Nợ xấu**	**Dự phòng**	**Thời gian quá hạn**	**Nợ xấu**	**Dự phòng**
Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK GROUP Việt Nam	Trên 03 năm	44.452.691	44.452.691	Trên 03 năm	44.452.691	44.452.691
Công ty Cổ phần TMS Bất động sản	Trên 03 năm	383.225.316	383.225.316	Trên 03 năm	383.225.316	383.225.316
Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Vật liệu Xây dựng Đại Hưng				Trên 03 năm	2.552.286.641	2.552.286.641
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Bình Anh	Trên 03 năm	6.609.376.391	6.609.376.391	Trên 03 năm	6.609.376.391	6.609.376.391
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Trung Chính	Trên 03 năm	777.042.252	777.042.252	Trên 03 năm	777.042.252	777.042.252
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 3 Hà Nội				Từ 6 tháng đến dưới 1 năm		
Công ty CP GDC E&C	Từ 01 đến 02 năm	1.058.556.400	529.278.200		1.058.556.400	529.278.200
Cộng		**8.872.653.050**	**8.343.374.850**		**11.424.939.691**	**10.895.661.491**