

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

Số/No.: ~~558~~./2026/CBTT-GDC
V/v: Ban hành BCTC Quý 3 năm 2026 và
văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận tăng
trên 10% so với cùng kỳ.

Re: Issuance of the Q3/2026 Financial
Statements and the Explanatory Letter on
Profit Increase of Over 10% Year-on-Year

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Independence - Freedom - Happiness**

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026
Hanoi, October 20, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
DISCLOSURE OF INFORMATION**

**Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI
To: - THE STATE SECURITIES COMMISSION OF VIETNAM
- HANOI STOCK EXCHANGE**

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC

Name of organization: GDC Group Joint Stock Company

- Mã chứng khoán: GDH

Ticker: GDH

- Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà Gold Tower, số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình,
Hà Nội

- Address: 9th Floor, Gold Tower Building, No. 275 Nguyen Trai Street, Khuong Dinh
Ward, Hanoi

- Điện thoại: 024.7305.9996/094.249.8466

Telephone: 024.7305.9996/094.249.8466

2. Nội dung công bố thông tin

Content of Disclosure

Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC công bố thông tin: Ban hành BCTC Quý 3
năm 2026 và văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận tăng trên 10% so với cùng kỳ.
GDC Group Joint Stock Company discloses information on: Issuance of the Q3/2026 Financial
Statements and the Explanatory Letter on Profit Increase of Over 10% Year-on-Year.

Thông tin này và tài liệu đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty
vào ngày 20/10/2026 tại đường dẫn <https://gdcgroup.vn/cong-bo-thong-tin/>
This information and the accompanying document were published on the Company's
website on October 20, 2026 at the following link <https://gdcgroup.vn/cong-bo-thong-tin/>

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.

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa
nội dung tiếng Anh và tiếng Việt thì nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The English translation is for informational purposes only. In the event of any discrepancy between the English and
Vietnamese versions, the Vietnamese version shall prevail.



We hereby undertake that the above information is truthful and assume full legal responsibility for the contents of the information disclosed.

Nơi nhận

Recipients

- Như kính gửi;
- As above;
- Lưu T.IPO
- Archive: T.IPO

Tài liệu đính kèm:

Attached document:

- Báo cáo tài chính Quý III năm 2026
- Q3/2026 Financial Statements.
- Văn bản giải trình lợi nhuận tăng trên 10% so với cùng kỳ.
- Explanatory letter on profit increase of over 10% year- on-year

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
GDC**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN GDC
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN GDC, L=HÀ
NỘI, UID=MST:0106185350, E=
DAONT2@VIETTEL.COM.VN
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.20 17:18:27+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2026.1.3

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

Người ủy quyền công bố thông tin

Authorized information disclosure person

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position and seal)


TRẦN NHẬT TÂN
TRAN NHAT TAN



Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Anh và tiếng Việt thì nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only. In the event of any discrepancy between the English and Vietnamese versions, the Vietnamese version shall prevail.

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

Mẫu số B 01-DN

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.075.170.739.083	1.022.857.850.807
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		67.372.558.907	172.251.275.111
1. Tiền	111		67.372.558.907	172.251.275.111
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		97.087.537.362	110.959.302.509
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		97.087.537.362	110.959.302.509
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124			
5. 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		438.615.425.068	332.152.953.225
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		303.025.186.759	271.244.450.184
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		98.000.090.044	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		46.145.234.395	10.605.166.666
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(8.555.086.130)	(10.895.661.491)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	140		468.191.896.856	390.283.011.825
1. Hàng tồn kho	141		468.191.896.856	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 lấy 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		3.903.320.890	17.211.308.137
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		2.501.494.830	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162			12.898.495.448

3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	1.401.826.060	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	278.825.379.935	179.693.906.766
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	371.702.672	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	371.702.672	179.860.632
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		
II. Tài sản cố định	220	109.043.986.117	10.647.427.484
1. Tài sản cố định hữu hình	221	102.331.269.835	6.474.656.810
- Nguyên giá	222	107.939.400.954	8.405.726.818
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	(5.608.131.119)	(1.931.070.008)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	2.778.975.669	3.289.205.540
- Nguyên giá	225	3.401.532.329	3.401.532.329
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226	(622.556.660)	(112.326.789)
3. Tài sản cố định vô hình	227	3.933.740.613	883.565.134
- Nguyên giá	228	6.434.617.492	3.033.087.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229	(2.500.876.879)	(2.149.521.866)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		
- Nguyên giá	234		
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235		
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		
IV. Bất động sản đầu tư	240	50.158.147.004	
- Nguyên giá	241	50.158.147.004	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	53.899.525.179	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	53.899.525.179	82.627.642.040
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	46.904.478.962	74.556.762.514
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	5.400.000.000	
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	28.244.478.962	61.296.762.514
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		
VII. Tài sản dài hạn khác	270	18.447.540.001	11.682.214.096
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	18.447.540.001	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		
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280	1.353.996.119.018	1.202.551.757.573

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.098.839.672.906	992.250.134.044
I. Nợ ngắn hạn	310		1.039.848.703.641	987.803.251.823
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		297.575.048.480	324.949.612.669
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		401.579.712.386	424.856.959.668
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		12.363.145.687	8.458.117.417
5. Phải trả người lao động	315		76.492.343.822	26.778.388.177
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		13.190.398.234	11.785.568.233
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319			
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		3.937.646.571	39.427.645
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		226.984.541.737	186.547.025.672
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		5.353.957.228	3.006.543.400
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.371.909.496	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		58.990.969.265	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		5.130.000.000	
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		53.860.969.265	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 và công nghệ	344		
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	255.156.446.112	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	594.304.951	594.304.951
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	80.614.261.631	39.686.973.946
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	23.442.918.111	411.624.968
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b	57.171.343.520	39.275.348.978
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440	1.353.996.119.018	1.202.551.757.573

Lập, ngày 18 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

ng luv
Nguyễn Thu' Loan

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Uhe

Hoàng Thị Châu

TỔNG GIÁM ĐỐC



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

Mẫu số B 02-DN

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3			4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		817.230.923.219	336.417.287.277	2.278.590.833.671	919.178.002.930
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		817.230.923.219	336.417.287.277	2.278.590.833.671	919.178.002.930
4. Giá vốn hàng bán	11		764.428.770.866	313.060.975.885	2.137.866.484.783	856.920.435.235
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		52.802.152.353	23.356.311.392	140.724.348.888	62.257.567.695
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		287.591.292		287.591.292	
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		1.161.805.988	1.459.740.771	4.424.244.624	2.832.439.387
8. Chi phí tài chính	23		7.732.189.134	4.818.127.392	22.045.490.244	14.344.508.528
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		5.700.371.640	2.958.730.509	16.548.805.951	10.173.130.014
9. Chi phí bán hàng	25		1.554.893.720		3.761.759.058	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		18.970.558.671	10.855.443.736	47.180.605.804	25.000.704.136
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23+ 25 + 26)}	30		25.993.908.108	9.142.481.035	72.448.329.698	25.744.794.418
12. Thu nhập khác	31		1.877.354.492	323.640.610	2.888.795.482	1.274.183.748
13. Chi phí khác	32		361.208.412	557.287.982	3.780.490.066	4.224.665.106
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.516.146.080	(233.647.372)	(891.694.584)	(2.950.481.358)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		27.510.054.188	8.908.833.663	71.556.635.114	22.794.313.060
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		5.614.077.319	1.780.948.031	14.385.291.594	4.558.862.612
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		21.895.976.869	7.127.885.632	57.171.343.520	18.235.450.448
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		1.240	404	3.237	1.033
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Lập, ngày 18 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

ng hua
Nguyễn Thu Loan

Hoàng Thị Châu

5



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

Mẫu số B 03-DN

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		71.556.635.114	22.794.313.060
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.538.645.995	1.028.477.264
- Các khoản dự phòng	03		(6.102.334.419)	(948.910.395)
- 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		(4.424.244.624)	(2.392.087.998)
- Chi phí đi vay	06		16.548.805.951	(14.344.508.528)
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		82.117.508.017	6.137.283.403
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(88.241.756.445)	66.030.519.766
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(77.908.885.031)	(142.143.142.100)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.722.562.532	286.401.259.337
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(9.266.820.735)	(2.060.529.440)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Chi phí đi vay đã trả	14		(16.412.099.378)	(14.078.540.058)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.622.802.920)	(3.226.338.771)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.366.220.383)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(118.978.514.343)	197.060.512.137
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(111.477.598.293)	(7.015.840.000)
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 khác	23		(380.881.674.889)	(390.147.340.541)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		426.789.037.620	280.485.874.447
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.400.000.000)	(5.940.000.000)
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		5.178.430.592	1.177.786.202
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(65.791.804.970)	(121.439.519.892)
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	588.613.339.585	386.249.593.419
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(498.337.521.476)	(440.170.395.413)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(424.215.000)	(9.130.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(9.960.000.000)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	79.891.603.109	(63.050.801.994)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(104.878.716.204)	12.570.190.251
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 tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	67.372.558.907	45.815.946.554

Lập, ngày 18 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

ng huz
Nguyễn Thị Loan

he



Hoàng Thị Châu

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

Bản thuyết minh BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 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 30/09/2026: 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

Điện thoại : 0247 305 9996

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 kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026**: Không có.

6. **Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Doanh nghiệp có 2298 nhân viên đang làm việc, trong đó có 372 nhân viên chính thức và 1926 lao động thời vụ (Số đầu năm là 3776 nhân viên).

7. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC**: Như đã trình bày tại Thuyết minh III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Các quy định của Chế độ kế toán Doanh nghiệp mới này không có ảnh hưởng trọng yếu đến các số liệu của Công ty và Công ty đã trình bày lại số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 01/01/2026, do vậy số liệu BCTC cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 và BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành 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

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).

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng,.... giấy tờ có giá (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, 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 sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc được xác định theo giá trị thực tế của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Các khoản cho vay được ghi nhận là sổ hiện có của các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết, đơn vị khác

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.

Đầu tư vào đơn vị khác;

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. 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 nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác 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 đơn vị khác.

Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.
- Sản 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.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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>
Nhà cửa vật kiến trúc	25
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.

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.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Doanh nghiệp đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....

Quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp là quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

8. Bất động sản đầu tư (BĐSDT)

BĐSDT gồm: Quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính, nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý; hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nguyên giá BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSĐT đó.

Các chi phí liên quan đến BĐSĐT phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho BĐSĐT tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá BĐSĐT.

Công ty không trích khấu hao đối với BĐSĐT nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy, Công ty thực hiện đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

9. 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.

10. 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

11. 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Nguyên tắc ghi nhận phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan số cổ tức, lợi nhuận phải trả (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) và tình hình thanh toán khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả bằng tiền cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Công ty.

13. 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 được ước tính theo tỷ lệ từ 0.3% đến 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 chi phí bán hàng.

14. 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.

15. 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.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. 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.

17. 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.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

18. 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 có 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

19. Chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

20. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

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, thuế 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...).

21. 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%.

22. 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 kỳ được trình bày ở thuyết minh số VIII.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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	84.770.106	4.535.505.317
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	67.287.788.801	167.715.769.794
Cộng	67.372.558.907	172.251.275.111

() Chi tiết các khoản tiền gửi không kỳ hạn:*

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	10.958.327.990	4.105.362.374
- Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong	2.828.124.353	85.474.865.355
- Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	772.507.764	10.194.257.297
- Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	23.141.022.637	25.946.266.654
- Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quân đội	29.303.975.988	40.741.003.603
- Tiền gửi tại các Ngân hàng khác	283.830.069	1.254.014.511
Cộng	67.287.788.801	167.715.769.794

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2. Các khoản đầu tư tài chính



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

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 4,60%/năm đến 5,74%/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 tháng, lãi suất 5,60%/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 dưới 12 tháng, lãi suất từ 3,40%/năm đến 4,80%/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 dưới 12 tháng, lãi suất 4,11%/năm đến 4,75%/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 Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hội Sở có kỳ hạn dưới 12 tháng, lãi suất 4,5%/năm đến 4,75%/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) Là các chứng chỉ tiền gửi tại ngân hàng TMCP Quân Đội với thời hạn 4 năm, lãi suất từ 7,50% đến 8,50%, 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, lãi suất 5,1%/năm.
- (8) Là khoản cho vay theo các hợp đồng vay cụ thể, thời hạn vay trên 12 tháng, 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Bản thuyết minh BÁO CÁO TÀI CHÍNH**b, Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	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	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.400.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Nam Sơn Long Hưng (d)	5.400.000.000	-	-	-
Cộng	18.660.000.000	-	13.260.000.000	-

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, 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. 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 30/09/2026, Công ty đang nắm giữ 486.000 Cổ phần, chiếm 45% tổng số cổ phần.

d) Khoản đầu tư vào Công ty TNHH Phát triển Đô thị Nam Sơn Long Hưng theo GCNĐKDN số 4900942152 do Sở Tài chính tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 01/04/2026. Theo đó, công ty cam kết góp 5.400.000.000 VND, chiếm 15% vốn điều lệ. Đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty đã góp đủ vốn cam kết.

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	858.993.360	-
Công ty Cổ phần Cơ điện GDC	525.991.081	-
Công ty Cổ phần GDC Invest	185.486.989	-
Công ty Cổ phần SSD Việt Nam	147.515.290	-
Phải thu các khách hàng khác	302.166.193.399	271.244.450.184
Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển BĐS Vạn Phúc Điền	22.905.609.339	-
CÔNG TY Cổ phần Tứ Hiệp Hồng Hà Dầu Khí	14.385.059.873	3.285.158.025
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	-	12.083.159.987
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	70.894.822.920	67.526.114.476
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị TDH ECOLAND	38.444.784.881	56.939.278.945
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Nam Đô	34.700.761.495	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công Nghệ Xanh	20.230.207.385	19.936.959.298
Các khách hàng khác	86.977.741.325	84.846.573.272
Cộng	303.025.186.759	271.244.450.184

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	29.284.073.531	8.000.764.999
Công ty Cổ phần Cơ điện GDC	28.053.345.526	7.932.895.286
Công ty Cổ phần GDC Invest	1.230.728.005	67.869.713
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	68.716.016.513	53.198.232.867
Công TNHH G Investment	-	22.000.000.000
Công ty Cổ phần Viegong	27.005.003.663	-
Các nhà cung cấp khác	41.711.012.850	31.198.232.867
Cộng	98.000.090.044	61.198.997.866

5. Phải thu khác**a, Ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	510.112.288	-	-	-
Công ty Cổ phần Cơ điện GDC - Tiền thu hộ điện nước	123.566.911	-	-	-
Công ty Cổ phần GDC Invest - Phải thu cổ tức, tiền thu hộ điện nước	225.220.598	-	-	-
Công ty Cổ phần SSD Việt Nam - Phải thu cổ tức, tiền thu hộ điện nước	161.324.779	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	45.635.122.107	-	10.605.166.666	-
Tạm ứng	15.868.031.455	-	6.581.010.684	-
Ký cược, ký quỹ	15.453.899.895	-	3.820.928.323	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương- Chi nhánh Ban Mê - phải thu tiền hợp tác (*)	14.000.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	313.190.757	-	203.227.659	-
Cộng	46.145.234.395	-	10.605.166.666	-

(*) Là khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương - Chi nhánh Ban Mê theo hợp đồng số 30/HĐKD/ECOBANME ngày 16 tháng 01 năm 2026. Khoản tiền hợp tác thực hiện dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, khách sạn và nhà ở tại Số 2 đường Mai Hắc Đế, phường Buôn Mê Thuật, tỉnh Đắk Lắk.

b, Dài hạn

Là các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	10.895.661.491	11.789.748.883
Tăng do trích lập	211.711.280	529.278.200
Hoàn nhập dự phòng	(2.552.286.641)	(1.423.365.592)
Số cuối kỳ	<u>8.555.086.130</u>	<u>10.895.661.491</u>

*Chi tiết dự phòng nợ phải thu khó đòi xem tại Phụ lục 1.***7. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Công cụ, dụng cụ	2.377.207.500	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	465.814.689.356	-	390.283.011.825	-
Cộng	<u>468.191.896.856</u>	<u>-</u>	<u>390.283.011.825</u>	<u>-</u>

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

Bản thuyết minh BAO CÁO TÀI CHÍNH

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc thiết bị	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	-	7.238.780.000	1.057.396.818	109.550.000	8.405.726.818
Mua trong kỳ	97.893.008.673	-	1.640.665.463	-	99.533.674.136
Số cuối kỳ	97.893.008.673	7.238.780.000	2.698.062.281	109.550.000	107.939.400.954
<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	-	1.563.963.875	257.556.133	109.550.000	1.931.070.008
Khấu hao trong kỳ	2.804.396.253	678.635.625	194.029.233	-	3.677.061.111
Số cuối kỳ	2.804.396.253	2.242.599.500	451.585.366	109.550.000	5.608.131.119
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	5.674.816.125	799.840.685	-	6.474.656.810
Số cuối kỳ	95.088.612.420	4.996.180.500	2.246.476.915	-	102.331.269.835

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 97.893.008.673 VND và 95.088.612.420 VND đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) – Chi nhánh Hoàn Kiếm.

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

Bản thuyết minh BÁO CÁO TÀI CHÍNH**9. Tài sản cố định thuê tài chính**

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	3.401.532.329	(112.326.789)	3.289.205.540
Khấu hao trong kỳ	-	(510.229.871)	(510.229.871)
Số cuối kỳ	3.401.532.329	(622.556.660)	2.778.975.669

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Tài sản vô hình khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	-	2.310.077.000	723.010.000	3.033.087.000
Tăng trong kỳ	3.299.107.492	188.750.000	-	3.487.857.492
Giảm khác	-	(86.327.000)	-	(86.327.000)
Số cuối kỳ	3.299.107.492	2.412.500.000	723.010.000	6.434.617.492
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	-	1.426.511.866	723.010.000	2.149.521.866
Khấu hao trong kỳ	-	364.944.674	-	364.944.674
Giảm khác	-	(13.589.661)	-	(13.589.661)
Số cuối kỳ	-	1.777.866.879	723.010.000	2.500.876.879
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	883.565.134	-	883.565.134
Số cuối kỳ	3.299.107.492	634.633.121	-	3.933.740.613

(*) Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Văn phòng Tầng 9- Trung tâm thương mại, dịch vụ, nhà ở Golden-Land Building, số 275 Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA06973036, thửa đất số 30, tờ bản đồ số 96, diện tích 1300 m², đất ở tại đô thị thời hạn sử dụng lâu dài và đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Quân đội – CN Hoàn Kiếm.

11. Bất động sản đầu tư***Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá***

Bất động sản đầu tư bao gồm các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà Công ty đang nắm giữ chờ tăng giá. Cụ thể bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và nhà biệt thự tại lô TT3-BT-07-12, đường Bùi Viện, Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (EcoRivers), phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số VP9058, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 49, diện tích đất 262,7 m², diện tích sử dụng nhà 395,3 m², thời hạn sử dụng đất lâu dài, giá trị ghi sổ của BĐSĐT là 27.040.893.224 VND.

- Quyền sử dụng đất và nhà ở liền kề tại lô TT3-KD-09-02, đường Lê Duẩn, Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (EcoRivers), phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số VP9056, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 60, diện tích đất 120,0 m², diện tích sử dụng nhà 331,7 m², thời hạn sử dụng đất lâu dài, giá trị ghi sổ của BĐSĐT là 11.558.626.890 VND.

- Quyền sử dụng đất và nhà ở liền kề tại lô TT3-KD-09-04, đường Lê Duẩn, Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (EcoRivers), phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số VP9057, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 60, diện tích đất 120,0 m², diện tích sử dụng nhà 331,7 m², thời hạn sử dụng đất lâu dài, giá trị ghi sổ của BĐSĐT là 11.558.626.890 VND.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển vào TSCĐ/BDS trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Mua sắm tài sản cố định	-	102.679.983.665	(102.679.983.665)	-
Mua sắm Bất động sản đầu tư	82.627.642.040	32.988.657.033	(61.716.773.894)	53.899.525.179
<i>Chi phí mua căn hộ liên kế 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	21.297.658.126	-	31.515.330.415
<i>Chi phí mua nhà ở riêng lẻ và căn hộ chung cư tại dự án Eco Rivers</i>	69.583.861.428	11.690.998.907	(61.716.773.894)	19.558.086.441
Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	45.000.000	(45.000.000)	-
Cộng	82.627.642.040	135.713.640.698	(164.441.757.559)	53.899.525.179

13. Chi phí chờ phân bổ

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a, Ngắn hạn		
Chi phí tư vấn chiến lược doanh nghiệp	2.299.970.098	-
Các khoản khác	201.524.732	-
Cộng	2.501.494.830	-
b, Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	17.854.289.643	9.626.226.641
Các chi phí trả trước dài hạn khác	593.250.358	2.055.987.455
Cộng	18.447.540.001	11.682.214.096

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>4.048.825.966</i>	<i>5.999.638.925</i>
Công ty Cổ phần SSD Việt Nam	4.048.825.966	5.999.638.925
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>293.526.222.514</i>	<i>318.949.973.744</i>
Công ty Cổ Phần Lightstar VN	282.125.881	742.116.484
Công ty Cổ phần Đầu tư Sudeco	8.803.746.370	16.969.762.159
Công ty Cổ phần Đầu tư Trang Khanh	4.878.591.558	13.531.438.101
Công ty Cổ Phần Thương mại Xây dựng Trường Thịnh	6.970.672.834	12.514.170.819
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đoàn Kết	7.420.141.707	14.011.366.979
Các nhà cung cấp khác	265.170.944.164	261.181.119.202
Cộng	<u>297.575.048.480</u>	<u>324.949.612.669</u>

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương	80.343.135.335	164.314.479.806
Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương - Chi nhánh Ban Mê	177.390.468.038	127.096.975.814
Trường Đại học Bách Khoa	61.407.295.400	73.510.848.576
Công ty Cổ phần Xuân Cầu Holdings	43.765.282.450	-
Các khách hàng khác	38.673.531.163	59.934.655.472
Cộng	<u>401.579.712.386</u>	<u>424.856.959.668</u>

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Số phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	4.312.812.689	2.910.986.629	-	-	1.401.826.060
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	94.024.800	(94.024.800)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.622.802.920	-	14.385.291.594	(10.622.802.920)	11.385.291.594	-
Thuế thu nhập cá nhân	835.314.497	-	2.524.369.876	(2.381.830.280)	977.854.093	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4.671.333.783	(4.671.333.783)	-	-
Cộng	8.458.117.417	4.312.812.689	24.586.006.682	(17.769.991.783)	12.363.145.687	1.401.826.060

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 năm
Chi phí lãi vay phải trả	350.915.584	214.209.011
Chi phí công trình khác	12.839.482.650	11.571.359.222
Cộng	13.190.398.234	11.785.568.233

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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Phải trả khác

a, Ngân hạn

Phải trả các bên liên quan

Bà Đào Thị Hoài - Phải trả tiền hợp tác đầu tư (*)

Phải trả các đơn vị và cá nhân khác

Kinh phí công đoàn

Bảo hiểm xã hội

Các khoản phải trả ngắn hạn khác

Cộng

Số cuối kỳ	Số đầu năm
3.350.215.000	-
3.350.215.000	-
587.431.571	39.427.645
28.431.200	25.066.426
502.388.445	14.361.219
56.611.926	-
3.937.646.571	39.427.645

(*) Là khoản hợp tác kinh doanh với Bà Đào Thị Hoài theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh số 3016/2026/HĐHT/GDC-ĐTH ngày 26/03/2026 và 3019/2026/HĐHT/GDC-ĐTH ngày 26/03/2026 cùng nhau góp vốn để đầu tư mua căn hộ thuộc dự án Tổ hợp trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Tỷ lệ góp vốn hợp tác kinh doanh Bà Đào Thị Hoài góp 70% giá trị căn hộ và Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC góp 30% giá trị căn hộ. Lợi nhuận được chia theo tỷ lệ góp vốn.

b, Dài hạn

Phải trả các bên liên quan

Công ty Cổ phần GDC Invest - Phải trả tiền hợp tác đầu tư (**)

Cộng

Số cuối kỳ	Số đầu năm
5.130.000.000	-
5.130.000.000	-
5.130.000.000	-

(**) Là khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần GDC Invest theo hợp số 01/2026/HĐ-HT/GDC-INVEST ngày 15 tháng 06 năm 2026. Liên danh thực hiện dự án Khu dân cư Long Hưng tại xã Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Tổng vốn đầu tư 5.400.000.00 đồng trong đó Công ty Cổ phần GDC Invest góp 95% và Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC góp 5%, lợi nhuận được hưởng theo tỷ lệ góp vốn. Tại thời điểm 30/9/2026 Công ty Cổ phần GDC Invest đã góp đủ vốn nói trên.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**19. Vay và nợ thuế tài chính
a, Ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác				
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>				
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hoàn Kiếm (1)	226.984.541.737	226.984.541.737	186.547.025.672	186.547.025.672
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở giao dịch (2)	221.186.718.345	221.186.718.345	184.263.548.536	184.263.548.536
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (3)	130.832.934.338	130.832.934.338	62.392.698.856	62.392.698.856
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - chi nhánh Kinh Đô (4)	10.620.417.077	10.620.417.077	72.628.697.244	72.628.697.244
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Xuyên (5)	-	-	7.603.264.328	7.603.264.328
<i>Vay ngắn hạn các cá nhân</i>				
Ông Đỗ Văn Long (6)	78.937.346.430	78.937.346.430	41.638.888.108	41.638.888.108
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.19b)				
Nợ thuế tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh V.19b)				
Cộng	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000
	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000
	3.932.203.392	3.932.203.392	417.857.136	417.857.136
	565.620.000	565.620.000	565.620.000	565.620.000
	226.984.541.737	226.984.541.737	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 4323374.26.057.2766538.TD ngày 25 tháng 06 năm 2026. Tổng hạn mức tín dụng 700.000.000.000 VNĐ, thời hạn duy trì HMTD kể từ ngày giao kết hợp đồng đến ngày 25/06/2027 và được đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo.

(2) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở giao dịch theo hợp đồng Tín dụng hạn mức số REF2526649887/HDHMTD ngày 14 tháng 10 năm 2025. Tổng hạn mức tín dụng 350.000.000.000 VNĐ, thời hạn sử dụng HMTD từ 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng và được đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo.

(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, thời hạn sử dụng HMTD từ 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng và được đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp tài sản kèm 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(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 2026. Tổng hạn mức tín dụng là 300.000.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 15 tháng kể từ ngày ký hợp đồng và được đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo.

(5) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Xuyên theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 26.41.03/2026-HĐCVHM/NHCT262-GDC ngày 30 tháng 03 năm 2026. Tổng hạn mức tín dụng là 150.000.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng và được đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp tài sản kèm theo.

(6) Là khoản vay các cá nhân với thời hạn 12 tháng, mục đích để phục vụ sản xuất kinh doanh, lãi suất 10% năm.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	184.263.548.536	517.474.934.585	(480.551.764.776)	-	221.186.718.345
Vay ngắn hạn các cá nhân	1.300.000.000	12.997.000.000	(12.997.000.000)	-	1.300.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	983.477.136	-	(842.072.136)	4.356.418.392	4.497.823.392
Cộng	186.547.025.672	530.471.934.585	(494.390.836.912)	4.356.418.392	226.984.541.737

b, Dài hạn

	Số cuối kỳ		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 (1)	-	-	2.263.392.868	2.263.392.868
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hoàn Kiếm (2)	52.101.694.912	52.101.694.912	-	-
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3)	1.759.274.353	1.759.274.353	2.183.489.353	2.183.489.353
Cộng	53.860.969.265	53.860.969.265	4.446.882.221	4.446.882.221

(1) Là 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.



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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(2) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Văn bản nhận nợ số LD2601260913 số tiền vay 58.000.000.000 VNĐ, thời hạn cho vay đến ngày 12/01/2041, mục đích để thanh toán chi phí mua tòa nhà văn phòng, tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số 370316.26.057.2766538.BD ngày 12/01/2026.

(3) Là các khoản thuế 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 căn trực tháp nhãn hiệu Zoomlion sản xuất năm 2022 đã qua sử dụng, giá trị tài sản thuê 1.191.186.000 VNĐ, 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 căn trực tháp nhãn hiệu Zoomlion sản xuất năm 2025, giá trị tài sản thuê 2.389.125.001 VNĐ, thời gian thuê 60 tháng.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	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	(4.229.494.564)	(3.932.203.392)	52.101.694.912
Nợ thuế tài chính	2.183.489.353	-	-	(424.215.000)	1.759.274.353
Cộng	4.446.882.221	58.000.000.000	(4.229.494.564)	(4.356.418.392)	53.860.969.265

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 năm	3.006.543.400
Tăng do trích lập	4.217.587.839
Số sử dụng trong kỳ	(814.958.557)
Hoàn nhập	(1.055.215.454)
Số cuối kỳ	5.353.957.228

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Trích quỹ trong kỳ	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	1.021.282.283	981.883.724	49.000.000	1.954.166.006
Quỹ phúc lợi	360.326.659	1.006.873.724	1.342.210.383	24.990.000
Quỹ trường tồn	-	392.753.490	-	392.753.490
Cộng	1.381.608.942	2.381.510.938	1.391.210.383	2.371.909.496



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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 năm trước	166.000.000.000	594.304.951	2.645.589.429	11.145.506.039	180.385.400.419
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	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 trước	166.000.000.000	594.304.951	4.020.344.632	39.686.973.946	210.301.623.529
Số đầu năm nay	166.000.000.000	594.304.951	4.020.344.632	39.686.973.946	210.301.623.529
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	57.171.343.520	57.171.343.520
Trích lập các quỹ (*)	-	-	3.927.534.898	(6.284.055.835)	(2.356.520.937)
Chi trả cổ tức (*)	-	-	-	(9.960.000.000)	(9.960.000.000)
Số dư cuối kỳ này	166.000.000.000	594.304.951	7.947.879.530	80.614.261.631	255.156.446.112

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

- Quỹ đầu tư phát triển: 10% LNST năm 2025 tương đương 3.927.534.898 VND
- Quỹ trường tồn: 1% LNST năm 2025 tương đương 392.753.490 VND
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 5% LNST năm 2025 tương đương 1.963.767.447 VND
- Trả cổ tức bằng tiền: 9.960.000.000 VND
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu: 14.940.000.000 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Tỷ lệ (%)</u>	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tỷ lệ (%)</u>
Ông Nguyễn Văn Khoa	24.111.880.000	14,53%	42.895.300.000	25,84%
Ông Nguyễn Ngọc Hoàng	22.722.400.000	13,69%	41.308.930.000	24,88%
Các Cổ đông khác	119.165.720.000	71,78%	81.795.770.000	49,27%
Cộng	166.000.000.000	100,00%	166.000.000.000	100,00%

c) Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</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>	16.600.000	16.600.000
- <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>	16.600.000	16.600.000
- <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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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 GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ xây lắp	2.277.320.498.690	919.178.002.930
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	1.270.334.981	-
Cộng	2.278.590.833.671	919.178.002.930

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần SSD Việt Nam	355.028.117	-
Công ty Cổ phần GDC Invest	441.011.488	-
Công ty Cổ phần Cơ điện GDC	474.295.376	-
Cộng	1.270.334.981	-

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ xây lắp	2.136.991.842.300	856.920.435.235
Giá vốn của dịch vụ cho thuê văn phòng	874.642.483	-
Cộng	2.137.866.484.783	856.920.435.235

3. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán Bất động sản đầu tư	11.846.218.182	-
Giá vốn của Bất động sản đầu tư	(11.558.626.890)	-
Cộng	287.591.292	-

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.918.744.624	2.832.439.387
Cổ tức, lợi nhuận được chia	505.500.000	-
Cộng	4.424.244.624	2.832.439.387

5. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	16.548.805.951	10.173.130.014
Phí bảo lãnh bảo hành CT, bảo lãnh thanh toán	5.496.684.293	4.171.378.514
Cộng	22.045.490.244	14.344.508.528

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**6. Chi phí bán hàng**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bảo hành	599.386.673	-
Chi dự phòng/hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	3.162.372.385	-
Cộng	3.761.759.058	-

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	34.110.475.219	18.981.050.449
Chi phí vật liệu quản lý	4.496.770.451	1.812.846.630
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.000.925.397	885.444.864
Thuế, phí và lệ phí	29.094.260	63.534.060
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) nợ phải thu khó đòi	(2.340.575.361)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.801.671.255	2.425.155.122
Các chi phí khác	1.082.244.583	832.673.011
Cộng	47.180.605.804	25.000.704.136

8. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phạt vi phạm hợp đồng	2.450.148.059	950.513.925
Thu nhập khác	438.647.423	323.669.823
Cộng	2.888.795.482	1.274.183.748

9. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	3.705.771.057	2.905.900.000
Chi phí khác	74.719.009	1.318.765.106
Cộng	3.780.490.066	4.224.665.106

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	71.556.635.114	22.794.313.060
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	369.822.855	-
Chi phí không hợp lý hợp lệ	875.322.855	-
Chi phí khấu hao không hợp lệ	316.687.230	-
Thù lao thành viên HĐQT ko trực tiếp tham gia điều hành	378.635.625	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	180.000.000	-
Cổ tức lợi nhuận được chia	(505.500.000)	-
	(505.500.000)	-
Thu nhập chịu thuế	71.926.457.969	22.794.313.060
Thu nhập tính thuế	71.926.457.969	22.794.313.060
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	14.385.291.594	4.558.862.612
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	14.385.291.594	4.558.862.612

11. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	57.171.343.520	18.235.450.448
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, trường tồn (*)	(3.430.280.611)	(1.094.127.027)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(3.430.280.611)	(1.094.127.027)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	53.741.062.909	17.141.323.421
	16.600.000	16.600.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	3.237	1.033

(*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi, trường tồn kỳ này tạm tính theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2025 là 6% Lợi nhuận sau thuế.

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ 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 kỳ	16.600.000	16.600.000

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Giao dịch không bằng tiền**

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi nhập gốc	316.401.703	524.194.159
Cộng	316.401.703	524.194.159

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 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:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền		
Vay tiền	8.815.000.000	-
Trả tiền vay	8.815.000.000	-
Bà Đào Thị Hoài - Vợ ông Nguyễn Ngọc Hoàng		
TGD		
Phải trả tiền hợp tác	3.350.215.000	-

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:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần SSD Việt Nam		
Phải trả tiền mua hàng và chi phí thi công	124.879.678.937	37.657.595.385
Thanh toán tiền mua hàng và chi phí thi công	126.830.491.896	57.965.777.730
Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	390.530.929	-
Thu tiền cung cấp dịch vụ	243.015.639	-

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
<i>Phải thu tiền điện nước thu hộ</i>	95.687.919	-
<i>Thu tiền điện nước (đã thu)</i>	39.363.140	-
<i>Phải thu tiền cổ tức</i>	105.000.000	-
Công ty Cổ phần GDC Invest		
<i>Phải trả tiền mua hàng và chi phí thi công</i>	53.973.705.822	23.510.135.617
<i>Thanh toán tiền mua hàng và chi phí thi công</i>	55.136.564.114	39.980.360.448
<i>Phải trả tiền hợp tác đầu tư</i>	5.130.000.000	-
<i>Phải thu tiền cung cấp dịch vụ</i>	506.258.626	-
<i>Thu tiền cung cấp dịch vụ</i>	320.771.637	-
<i>Phải thu tiền điện nước thu hộ</i>	97.716.347	-
<i>Thu tiền điện nước (đã thu)</i>	29.995.749	-
<i>Phải thu tiền cổ tức</i>	157.500.000	-
Công ty Cổ phần Cơ điện GDC		
<i>Phải trả tiền mua hàng và chi phí thi công</i>	169.140.678.443	6.978.706.502
<i>Thanh toán tiền mua hàng và chi phí thi công</i>	189.261.128.683	10.918.217.196
<i>Chuyển tiền góp vốn</i>	-	5.940.000.000
<i>Phải thu tiền cung cấp dịch vụ</i>	525.991.081	-
<i>Phải thu tiền điện nước thu hộ</i>	123.566.911	-
<i>Phải thu tiền cổ tức</i>	243.000.000	-
<i>Thu tiền cổ tức</i>	243.000.000	-

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.3; V.4; V.5; V.14 và V.19./.

8. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30/09/2026 là số liệu trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2025.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026 và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cùng kỳ kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Như đã trình bày tại Thuyết minh III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Do đó Công ty đã trình bày lại số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, chi tiết trình bày lại như sau:

	Mã số	Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm trước	Số liệu sau trình bày lại
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	109.148.768.462	110.959.302.509
Phải thu ngắn hạn khác	135	12.860.826.734	10.605.166.666
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	57.700.000.000	61.296.762.514

Người lập biểu



Nguyễn Thị Loan

Kế toán trưởng



Hoàng Thị Thêu

Lập, ngày 18 tháng 10 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
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 kỳ		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	Công nợ đã thu hồi		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 GDC E&C	Từ 02 đến 03 năm	1.058.556.400	Từ 01 đến 02 năm	1.058.556.400
Cộng		8.872.653.050		11.424.939.691
		8.555.086.130		10.895.661.491