

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GCL

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
GCL**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN GCL
DN: C=VN, L=THÀNH PHỐ HÀ NỘI,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
GCL,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:
0700324666,
E=NOEMAIL@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-03-12 16:35:52
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0



MỤC LỤC
----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 29

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GCL

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn GCL.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn GCL (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Long Thành, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700324666 đăng ký lần đầu ngày 01/6/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp. Ngày 20/7/2017, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10, đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư HP Việt Nam. Ngày 25/8/2020, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17. Ngày 17/3/2021, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu Đô Thị Dân Cư Mới theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 19. Ngày 13/7/2022, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn GCL theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22. Ngày 24/10/2023, Công ty thay đổi địa chỉ trụ sở chính theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 26. Ngày 02/8/2024, Công ty thay đổi người đại diện pháp luật và thay đổi vốn điều lệ Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 28.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

Thương mại và kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tên viết tắt: Tập đoàn GCL.

Mã chứng khoán: KDM.

Trụ sở chính: Tầng 5, tòa NO2, Gold Season, số 47, đường Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

3. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Đặng Trung Hiếu	Chủ tịch HĐQT
Ông	Chu Văn Dũng	Thành viên HĐQT
Ông	Phan Nam Giang	Thành viên HĐQT
Bà	Đặng Thị Minh Thúy	Thành viên HĐQT
Ông	Giang Thành Trung	Thành viên HĐQT độc lập
Ông	Phan Thanh Dũng	Thành viên HĐQT độc lập (miễn nhiệm ngày 11/5/2025)
Ông	Lê Tùng	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 11/5/2025)
Bà	Đỗ Thị Hà	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 11/5/2025)

Ủy Ban kiểm toán

Ông	Giang Thành Trung	Chủ tịch
Bà	Đỗ Thị Hà	Thành viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

3. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Phan Nam Giang	Tổng Giám đốc
Ông	Chu Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Lê Thị Khánh Hòa	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính

Ông	Đặng Trung Hiếu	Chủ tịch HĐQT
Ông	Phan Nam Giang	Tổng Giám đốc
Ông	Chu Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là đơn vị kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn GCL.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Công ty và liên quan đến: Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

6. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, tuân thủ với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Thay mặt Hội đồng Quản trị

Đặng Trung Hiếu
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Ngày 06 tháng 3 năm 2026

Số: A0625265-R/MOORE AISC-DN5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GCL

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn GCL** (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 06 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 29, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Đỗ Thị Hằng

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4226-2023-005-1

Hà Thị Thu

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5952-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		48.544.596.256	57.314.927.773
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6.039.897.541	12.386.188.011
1. Tiền	111		6.039.897.541	12.386.188.011
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	25.970.098.715	390.540.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		25.975.604.611	417.643.008
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(5.505.896)	(27.103.008)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		16.534.600.000	40.555.204.579
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	12.215.674.152
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	177.600.000	10.078.000.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	16.000.000.000	3.500.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	405.000.000	14.889.758.279
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(48.000.000)	(128.227.852)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	-	3.982.995.183
1. Hàng tồn kho	141		-	3.982.995.183
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		30.000.000.000	20.929.789.813
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		30.000.000.000	15.001.600.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	-	10.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	30.000.000.000	5.001.600.000
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	5.900.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	-	5.900.000.000
III. Tài sản dài hạn khác	260		-	28.189.813
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	-	28.189.813
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		78.544.596.256	78.244.717.586

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		564.530.857	947.761.485
I. Nợ ngắn hạn	310		564.530.857	947.761.485
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.9	1.500.000	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	626.665.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	563.030.857	321.096.485
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		77.980.065.399	77.296.956.101
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.11	77.980.065.399	77.296.956.101
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		75.969.810.000	75.969.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		75.969.810.000	75.969.810.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.010.255.399	1.327.146.101
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.327.146.101	30.417.272
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		683.109.298	1.296.728.829
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		78.544.596.256	78.244.717.586



Đặng Thị Minh Thúy
Người lập biểu

Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Ngày 06 tháng 3 năm 2026



Lê Thị Khánh Hòa
Kế toán trưởng



Phan Nam Giang
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	14.760.820.300	35.660.063.272
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		14.760.820.300	35.660.063.272
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	14.450.082.935	34.326.184.249
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		310.737.365	1.333.879.023
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.580.231.377	2.032.148.067
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	26.798.192	95.730.772
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.176.509	129.886.196
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	1.033.852.197	1.607.353.349
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh / (lỗ) (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		830.318.353	1.662.942.969
11. Thu nhập khác	31		16.868	63.847
12. Chi phí khác	32		32.529.435	52.167.120
13. Lợi nhuận khác / (lỗ) (40 = 31 - 32)	40		(32.512.567)	(52.103.273)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế / (lỗ) (50 = 30 + 40)	50		797.805.786	1.610.839.696
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	114.696.488	314.110.867
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp / (lỗ) (60 = 50 - 51 - 52)	60		683.109.298	1.296.728.829
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	90	171
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	90	171



Đặng Thị Minh Thúy
Người lập biểu

Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Ngày 06 tháng 3 năm 2026



Lê Thị Khánh Hòa
Kế toán trưởng



Phan Nam Giang
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		34.220.846.596	39.125.471.359
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(33.646.903.117)	(42.110.644.655)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(661.380.000)	(713.029.000)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(2.176.509)	(129.886.196)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.10	(314.110.867)	(474.649.497)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		15.844.744.340	24.334.756.435
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(25.187.310.913)	(12.190.888.828)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(9.746.290.470)	7.841.129.618
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(36.000.000.000)	(26.702.143.597)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		33.500.000.000	31.499.664.136
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.900.000.000	-
4. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	1.292.189.465
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.400.000.000	6.089.710.004
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		5.054.464.565	4.006.108.200
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(5.054.464.565)	(5.743.096.842)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(1.736.988.642)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(6.346.290.470)	12.193.850.980
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		12.386.188.011	192.337.031
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	6.039.897.541	12.386.188.011



Đặng Thị Minh Thúy
Người lập biểu



Lê Thị Khánh Hòa
Kế toán trưởng



Phan Nam Giang
Tổng Giám đốc

Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Ngày 06 tháng 3 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn GCL (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Long Thành, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700324666 đăng ký lần đầu ngày 01/6/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp. Ngày 20/7/2017, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10, đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư HP Việt Nam. Ngày 25/8/2020, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Lê Gia theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17. Ngày 17/3/2021, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Tổng Công ty Phát triển Khu Đô Thị Dân Cư Mới theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 19. Ngày 13/7/2022, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn GCL theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22. Ngày 24/10/2023, Công ty thay đổi địa chỉ trụ sở chính theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 26. Ngày 02/8/2024, Công ty thay đổi người đại diện pháp luật và thay đổi vốn điều lệ Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 28.

Trụ sở chính: Tầng 5, tòa N02, Gold Season, số 47, đường Nguyễn Tuân, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Thương mại và kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 7 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 7 nhân viên).**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

7. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày lập báo cáo tài chính này.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh bao gồm cổ phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận 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 mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ 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.

+ 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. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) (tiếp theo)

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí công cụ dụng cụ và chi phí trả trước thuê văn phòng.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ trên 12 tháng đến 36 tháng.

7. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

8. Chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó công ty thực hiện việc trích lập các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp theo đúng qui định (thông tư) của Bộ lao động Thương binh Xã hội ban hành và thay đổi theo từng thời điểm trong năm.

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập khác**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ lãi tiền gửi, cho vay, cổ tức, lợi nhuận được chia và lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong năm, không ghi giảm doanh thu.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa bán trong kỳ được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách Nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)

Theo Nghị định 320/2025/ND-CP có hiệu lực thi hành ngày 15/12/2025, Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 17%.

Công ty đã quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp đến năm 2022.

13. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trích lập Quỹ khen thưởng và phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

14. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi, phải thu khách hàng, các khoản phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận 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. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, vay và nợ.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

16. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

1. Tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	154.788.623	319.557.623
Tiền gửi ngân hàng	5.885.108.918	12.066.630.388
Cộng	6.039.897.541	12.386.188.011

2. Các khoản đầu tư tài chính: xem thuyết minh trang 28.

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Phát triển Trường Phát	-	-	5.690.000.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Xuất nhập khẩu Phúc Sơn	-	-	4.340.000.000	-
Các đối tượng khác	177.600.000	(48.000.000)	48.000.000	(48.000.000)
Cộng	177.600.000	(48.000.000)	10.078.000.000	(48.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	405.000.000	-	14.889.758.279	-
Phải thu lãi cho vay	305.000.000	-	88.219.178	-
Tạm ứng	100.000.000	-	2.801.539.101	-
Phải thu về hợp tác kinh doanh	-	-	12.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Hải</i>	-	-	12.000.000.000	-
b. Dài hạn	30.000.000.000	-	5.001.600.000	-
Phải thu về hợp tác kinh doanh	25.000.000.000	-	-	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Thái Dương (1)</i>	25.000.000.000	-	-	-
Ký quỹ, ký cược	5.000.000.000	-	5.001.600.000	-
<i>Ký quỹ, ký cược (Bên liên quan - Thuyết minh IX.3) (2)</i>	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp Anh Linh</i>	-	-	1.600.000	-
Cộng	30.405.000.000	-	19.891.358.279	-

(1) Khoản phải thu Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Thái Dương (Thái Dương) theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 01/HĐHTKD/GCL-TD ngày 22/12/2025 để thực hiện hợp tác, xây dựng và khai thác kinh doanh Dự án Khu dân cư phố chợ Trường Xuân tại phường Trường Xuân, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Tam Kỳ, thành phố Đà Nẵng) do Thái Dương làm chủ đầu tư. Thời hạn hợp tác là 3 năm. Lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ góp vốn hoặc theo thỏa thuận bằng văn bản.

(2) Công ty Cổ phần Tập đoàn GCL đặt cọc mượn kho với Công ty TNHH MTV Chu Văn Tứ theo hợp đồng mượn kho số 01/2022/HĐMK/GCL-CVT ngày 10/10/2022 với tổng giá trị đặt cọc là 5.000.000.000 VND. Thời hạn mượn kho: từ ngày 10/10/2022 đến ngày 10/10/2027.

5. Phải thu về cho vay	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	16.000.000.000	3.500.000.000
Phải thu về cho vay (Bên liên quan - Thuyết minh IX.3)	-	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Hải (1)	10.000.000.000	-
Bà Trần Lam Giang (2)	6.000.000.000	-
b. Dài hạn	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Hải (1)	-	10.000.000.000
Cộng	16.000.000.000	13.500.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay (tiếp theo)

(1) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Hải vay theo hợp đồng vay tiền số 05/HĐVV/GCL-PH ngày 24/12/2024, thời hạn vay 2 năm, lãi suất 3%/năm. Khoản cho vay có tài sản đảm bảo.

(2) Khoản cho bà Trần Lam Giang vay theo hợp đồng vay số 05/HĐVV/GCL-TLG ngày 29/12/2025, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 3%/năm. Khoản cho vay có tài sản đảm bảo.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng khả năng thu hồi đối với các khoản phải thu về cho vay này không bị suy giảm và cam kết thu hồi đầy đủ khi đến hạn.

6. Nợ xấu	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu khách hàng quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	48.000.000	-	208.455.705	80.227.853
Công ty Cổ phần Công nghệ UAV Việt Nam	48.000.000	-	48.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Cơ khí Quốc Việt 298	-	-	160.455.705	80.227.853

7. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	-	-	3.982.995.183	-
Cộng	-	-	3.982.995.183	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: Không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay tại thời điểm cuối năm: Không có.

8. Chi phí trả trước dài hạn	31/12/2025	01/01/2025
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	28.189.813
Cộng	-	28.189.813

9. Phải trả cho người bán ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội	1.500.000	1.500.000	-	-
Cộng	1.500.000	1.500.000	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
	Phải nộp			
Thuế GTGT đầu ra	6.985.618	433.950.737	6.985.618	433.950.737
Thuế thu nhập doanh nghiệp	314.110.867	114.696.488	314.110.867	114.696.488
Thuế thu nhập cá nhân	-	14.383.632	-	14.383.632
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	321.096.485	566.030.857	324.096.485	563.030.857

11. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	71.000.000.000	5.000.227.272	76.000.227.272
Tăng vốn và chia cổ tức bằng cổ phiếu	4.969.810.000	(4.969.810.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	1.296.728.829	1.296.728.829
Số dư cuối trước nay	75.969.810.000	1.327.146.101	77.296.956.101
Số dư đầu năm nay	75.969.810.000	1.327.146.101	77.296.956.101
Lợi nhuận trong năm	-	683.109.298	683.109.298
Số dư cuối năm nay	75.969.810.000	2.010.255.399	77.980.065.399

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Bà Nguyễn Thị Mai	6,32%	4.798.000.000	-
Các cổ đông khác	93,68%	71.171.810.000	75.969.810.000
Cộng	100,00%	75.969.810.000	75.969.810.000

* Số lượng cổ phiếu quỹ: Không có.

* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm: Không phát sinh.

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

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	75.969.810.000	75.969.810.000
Vốn góp đầu năm	75.969.810.000	71.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	4.969.810.000
Vốn góp cuối năm	75.969.810.000	75.969.810.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

d. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	7.596.981	7.596.981
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>7.596.981</i>	<i>7.596.981</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.596.981	7.596.981
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>7.596.981</i>	<i>7.596.981</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán hàng hóa	14.760.820.300	35.660.063.272
Cộng	14.760.820.300	35.660.063.272
2. Giá vốn hàng bán	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn của hàng hóa đã bán	14.450.082.935	34.326.184.249
Cộng	14.450.082.935	34.326.184.249
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi và cho vay	914.446.341	1.240.458.850
Lãi bán chứng khoán	510.135.036	151.360.737
Cổ tức, lợi nhuận được chia	155.650.000	140.452.480
Lãi hợp tác kinh doanh	-	499.876.000
Cộng	1.580.231.377	2.032.148.067
4. Chi phí tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí lãi vay	2.176.509	129.886.196
Chi phí giao dịch bán chứng khoán	9.447.481	10.931.053
Lỗ hoạt động đầu tư chứng khoán kinh doanh	34.199.008	432.859.569
Hoàn nhập giảm giá chứng khoán kinh doanh	(21.597.112)	(477.946.046)
Chi phí tài chính khác	2.572.306	-
Cộng	26.798.192	95.730.772
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân viên	788.100.000	833.413.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	28.189.813	256.279.545
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(80.227.852)	128.227.852
Chi phí dịch vụ mua ngoài	190.311.728	239.791.204
Chi phí khác bằng tiền	104.478.508	146.641.748
Cộng	1.033.852.197	1.607.353.349

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 20

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	797.805.786	1.610.839.696
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(123.120.565)	(40.285.360)
Các khoản điều chỉnh tăng	32.529.435	100.167.120
+ Chi phí không được trừ	32.529.435	100.167.120
Các khoản điều chỉnh giảm	155.650.000	140.452.480
+ Cổ tức nhận được	155.650.000	140.452.480
3. Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (1+2)	674.685.221	1.570.554.336
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	114.696.488	314.110.867
+ Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	114.696.488	314.110.867
5. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (*)	<u>114.696.488</u>	<u>314.110.867</u>
(*) Nghĩa vụ của Công ty về thuế và các khoản phải nộp Nhà nước sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật, các văn bản dưới luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cụ thể của Cơ quan thuế.		
7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	683.109.298	1.296.728.829
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	683.109.298	1.296.728.829
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	7.596.981	7.596.981
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>90</u>	<u>171</u>
(*) Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong năm báo cáo hiện tại và năm tài chính của báo cáo so sánh trên báo cáo tài chính được trình bày lại dựa trên số lượng cổ phiếu mới sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.		
8. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	683.109.298	1.296.728.829
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	683.109.298	1.296.728.829
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	7.596.981	7.596.981
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	7.596.981	7.596.981
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>90</u>	<u>171</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản Tiền, phải thu khách hàng, phải thu khác, phải trả khách hàng và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025		
VND	+100	218.851.089
VND	-100	(218.851.089)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024		
VND	+100	255.666.304
VND	-100	(255.666.304)

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)**Rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tình không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu về cho vay

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị và cá nhân là các bên liên quan có khả năng tài chính tốt với hạn mức, thời gian cho vay và mục đích vay theo từng kế ước cụ thể. Công ty nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là thấp.

Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà Công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Và các khoản phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư, hợp tác đầu tư của Công ty bao gồm việc kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. 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 giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	1.500.000	-	-	1.500.000
Cộng	1.500.000	-	-	1.500.000

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Không có.

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: Xem thuyết minh trang 29.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác và các khoản phải trả người bán khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không có khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và thông tin tài chính nào kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không còn sự kiện quan trọng nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan**Danh sách các bên liên quan**

Công ty Cổ phần Đầu tư GCL

Công ty Cổ phần Thép 998

Công ty TNHH MTV Chu Văn Tứ

Ông Đặng Trung Hiếu

Ông Chu Văn Dũng

Ông Phan Nam Giang

Ông Phan Thanh Hùng

Bà Nguyễn Thị Thủy

Mối quan hệ

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Em trai của Phan Thanh Hùng (Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập)

Bên liên quan của Ông Chu Văn Dũng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong năm như sau

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư MCC	Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	-	20.000.000.000
	Thu hồi khoản tiền đặt cọc thuê văn phòng	-	75.000.000
	Thu tiền lãi Hợp tác kinh doanh	-	499.876.000
	Chi phí thuê văn phòng	-	19.500.000
Ông Chu Văn Dũng	Hoàn tạm ứng	2.138.860.001	-
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	5.900.000.000
	Thu tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần	-	2.867.840.000
Công ty Cổ phần Thép 998	Bán hàng	1.663.174.600	-
Ông Phan Nam Giang	Tạm ứng	3.000.000.000	-
	Hoàn tạm ứng	3.490.855.000	-
Ông Phan Thanh Hùng	Thu tiền gốc cho vay	3.500.000.000	1.500.000.000
	Lãi cho vay	173.561.644	424.109.588
	Thu tiền lãi cho vay	261.780.822	335.890.410
Ông Đặng Trung Hiếu	Thu tiền gốc cho vay	-	1.300.000.000
	Lãi cho vay	-	15.600.000
	Thu tiền lãi cho vay	-	15.600.000
Bà Nguyễn Thị Thủy	Chuyển nhượng cổ phần	5.900.000.000	-
	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	5.900.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có số dư các bên liên quan như sau

Phải thu khác	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025	01/01/2025
Ông Phan Thanh Hùng	Phải thu lãi cho vay	-	88.219.178
Ông Chu Văn Dũng	Tạm ứng	-	2.138.860.001
Ông Phan Nam Giang	Tạm ứng	100.000.000	662.679.100
Công ty TNHH MTV Chu Văn Tứ	Đặt cọc mượn kho	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng		5.100.000.000	7.889.758.279
Phải thu về cho vay		31/12/2025	01/01/2025
Ông Phan Thanh Hùng	Phải thu cho vay	-	3.500.000.000
Cộng		-	3.500.000.000
Thu nhập và thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Năm 2025	Năm 2024
Ông Đặng Trung Hiếu	Chủ tịch HĐQT	123.960.000	123.960.000
Ông Phan Nam Giang	Tổng Giám đốc	176.760.000	160.760.000
Cộng		300.720.000	284.720.000

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Trong năm, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu bán hàng hóa thương mại tại địa bàn tỉnh Sơn La. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty nhận thấy không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế giữa các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Vì vậy, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Từ năm 2026, Công ty định hướng phát triển dựa trên ba trụ cột đầu tư trọng điểm: Vật liệu xây dựng, bất động sản, tài chính. Ban Tổng Giám đốc Công ty đặt ra mục tiêu tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2026 làm động lực tăng trưởng cho các năm tiếp theo:

- Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng: Công ty sẽ giảm tỷ trọng thép và mở rộng các loại vật liệu mới như: cát xây dựng, gạch ốp lát, vật liệu hoàn thiện,... Với mục tiêu không duy trì hàng tồn kho lớn, thực hiện các hợp đồng đặt hàng trước, kết nối trực tiếp với các dự án hợp tác,...

- Kinh doanh bất động sản: tập trung hợp tác với chủ đầu tư vừa và nhỏ, không phân bổ quá 30% tổng tài sản của Công ty vào một dự án. Dưới hình thức hợp tác kinh doanh với các đơn vị phát triển bất động sản, mua sỉ - bán lẻ, môi giới sản phẩm, chuẩn hóa hồ sơ nhân lực nhân sự và ban hành quy chế phê duyệt đầu tư;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Thông tin về hoạt động liên tục (tiếp theo)

- Đầu tư chứng khoán kinh doanh: đầu tư không quá 35% tổng tài sản của Công ty, hạn chế sử dụng đòn bẩy, danh mục đầu tư tối đa không quá 5 mã chứng khoán. Xây dựng quy trình đầu tư, nguyên tắc đầu tư, định kỳ báo cáo Hội đồng Quản trị về tình hình đầu tư chứng khoán.

Công ty tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai.

Đặng Thị Minh Thúy
Người lập biểu

Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Ngày 06 tháng 3 năm 2026

Lê Thị Khánh Hòa
Kế toán trưởng



Phan Nam Giang
Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Mã cổ phiếu						
AAV	442.663.000	(1.663.000)	441.000.000	-	-	-
L40	25.351.870.411	(3.842.896)	25.348.027.515	-	-	-
NRC	181.071.200	-	181.071.200	-	-	-
ABS	-	-	-	417.643.008	(27.103.008)	390.540.000
Cộng	25.975.604.611	(5.505.896)	25.970.098.715	417.643.008	(27.103.008)	390.540.000

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty	Hoạt động chính	Tình trạng	31/12/2025		01/01/2025	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Thép 998 (1)	Kinh doanh thép	Đang hoạt động	-	-	19,67%	19,67%
Cộng			-	-	19,67%	19,67%
					5.900.000.000	5.900.000.000

(1) Theo Nghị quyết HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tương ứng với 19,67% tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Thép 998 cho bà Nguyễn Thị Thủy (bên liên quan) với giá trị chuyển nhượng là 5.900.000.000 VND. Công ty đã thu được toàn bộ giá trị chuyển nhượng trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GCL
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi số và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi số				Giá trị hợp lý	
	31/12/2025	Dự phòng	Giá trị	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Tài sản tài chính						
Chứng khoán kinh doanh	25.975.604.611	(5.505.896)	417.643.008	(27.103.008)	25.970.098.715	390.540.000
Phải thu khách hàng	-	-	12.215.674.152	(80.227.852)	-	12.135.446.300
Phải thu về cho vay	16.000.000.000	-	13.500.000.000	-	16.000.000.000	13.500.000.000
Phải thu khác	30.000.000.000	-	17.001.600.000	-	30.000.000.000	17.001.600.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.039.897.541	-	12.386.188.011	-	6.039.897.541	12.386.188.011
TỔNG CỘNG	78.015.502.152	(5.505.896)	55.521.105.171	(107.330.860)	78.009.996.256	55.413.774.311
Nợ phải trả tài chính						
Phải trả người bán	1.500.000	-	-	-	1.500.000	-
TỔNG CỘNG	1.500.000	-	-	-	1.500.000	-

