

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

Số/No.: 394./2026/GDC-CBTT  
V/v: Ban hành BCTC giữa niên độ năm 2026  
và văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận  
tăng trên 10% so với cùng kỳ.

*Re: Issuance of the Interim Financial  
Statements for 2026 and the explanatory  
document regarding the increase in profit of  
more than 10% compared to the same  
period of the previous year.*

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

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

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2026  
Hanoi, August 13, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
DISCLOSURE OF INFORMATION**

**Kính gửi: - UỶ 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 information disclosure***

Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC công bố thông tin: Ban hành BCTC giữa niên độ 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 Interim Financial Statements for 2026 and the explanatory document regarding the increase in profit of more than 10% compared to the same period of the previous year*

Thông tin này và tài liệu đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 13/8/2026 tại đường dẫn <https://gdcgroup.vn/cong-bo-thong-tin/>  
*This information and the accompanying document were published on the Company's website on 13/8/2026 at the following link <https://gdcgroup.vn/cong-bo-thong-tin/>*

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.*



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.

*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 giữa niên độ năm 2026
- 2026 Interim 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  
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**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 đã được soát xét bởi

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

---

## MỤC LỤC

| Nội dung                                                                                                                  | Trang          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                                                                                             | 2 – 3          |
| Báo cáo kết quả công tác soát xét                                                                                         | 4 – 5          |
| Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét                                                                           | 6 – 50         |
| <i>Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026</i>                                              | <i>6 – 9</i>   |
| <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026</i> | <i>10</i>      |
| <i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026</i>           | <i>11 – 12</i> |
| <i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026</i>    | <i>13 – 49</i> |
| <i>Phụ lục 1: Chi tiết số dư các khoản nợ xấu và trích lập dự phòng phải thu khó đòi</i>                                  | <i>50</i>      |

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 đã được soát xét.

### 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 30/06/2026: 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

### Tình hình tài chính giữa niên độ và hoạt động kinh doanh giữa niên độ

Tình hình tài chính giữa niên độ tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 50).

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 06 năm 2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

### Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

#### Hội đồng quản trị

| Họ và tên             | Chức vụ    |
|-----------------------|------------|
| Ông Nguyễn Văn Khoa   | Chủ tịch   |
| Ông Nguyễn Ngọc Hoàng | Thành viên |
| Ông Hoàng Văn Hải     | Thành viên |

#### Ban Tổng Giám đốc

| Họ và tên             | Chức vụ           |
|-----------------------|-------------------|
| Ông Nguyễn Ngọc Hoàng | Tổng Giám đốc     |
| Ông Phạm Văn Tiến     | Phó Tổng Giám đốc |

Bổ nhiệm ngày 01/06/2026

#### Ban Kiểm soát

| Họ và tên              | Chức vụ    |                           |
|------------------------|------------|---------------------------|
| Ông Lê Hải Đường       | Trưởng BKS | Bổ nhiệm ngày 26/3/2026   |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hiền | Trưởng BKS | Miễn nhiệm ngày 26/3/2026 |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hiền | Thành viên |                           |
| Ông Vũ Thành Lợi       | Thành viên |                           |
| Bà Trần Ngọc Linh      | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 26/3/2026 |

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

**Kế toán trưởng**

| Họ và tên             | Chức vụ           |                                                            |
|-----------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|
| Bà Hoàng Thị Thêu     | Kế toán trưởng    | Miễn nhiệm ngày 13/02/2026 và Bổ nhiệm lại ngày 16/06/2026 |
| Bà Nguyễn Thị Nhiên   | Kế toán trưởng    | Bổ nhiệm ngày 13/02/2026 - Miễn nhiệm ngày 25/04/2026      |
| Bà Lê Thị Xuân Thương | Phụ trách kế toán | Bổ nhiệm ngày 25/4/2026 - Miễn nhiệm ngày 16/06/2026       |

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt – chi nhánh tại Hà Nội đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

**Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Cam kết khác**

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2026

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Ngọc Hoàng**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT****Về Báo cáo tài chính giữa niên độ****6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026**

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC được lập ngày 10 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

*Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2026*

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

**Phó Giám đốc**



**Phạm Văn Tuấn**

GCNĐKHNKT số: 4497-2023-124-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GDC**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                    | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm               |
|-------------------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|--------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                                 | <b>100</b> |             | <b>947.859.968.034</b> | <b>1.022.857.850.807</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>37.870.795.713</b>  | <b>172.251.275.111</b>   |
| 1. Tiền                                                     | 111        |             | 37.870.795.713         | 172.251.275.111          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                               | 112        |             | -                      | -                        |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                        | <b>120</b> |             | <b>69.122.223.829</b>  | <b>110.959.302.509</b>   |
| 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        | V.2a        | 69.122.223.829         | 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        |             | -                      | -                        |
| <b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                      | <b>130</b> |             | <b>376.779.684.629</b> | <b>332.152.953.225</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                         | 131        | V.3         | 244.787.108.141        | 271.244.450.184          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                         | 132        | V.4         | 87.093.185.283         | 61.198.997.866           |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                                 | 133        |             | -                      | -                        |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng         | 134        |             | -                      | -                        |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác                                   | 135        | V.5a        | 53.454.477.335         | 10.605.166.666           |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                       | 136        | V.6         | (8.555.086.130)        | (10.895.661.491)         |
| 7. Tài sản thiếu chờ xử lý                                  | 137        |             | -                      | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                     | <b>140</b> |             | <b>454.474.845.569</b> | <b>390.283.011.825</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                             | 141        | V.7         | 454.474.845.569        | 390.283.011.825          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                           | 142        |             | -                      | -                        |
| <b>V. Tài sản sinh học ngắn hạn</b>                         | <b>150</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>                 |
| 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        |             | -                      | -                        |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>                            | <b>160</b> |             | <b>9.612.418.294</b>   | <b>17.211.308.137</b>    |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                             | 161        |             | -                      | -                        |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ                      | 162        |             | 3.606.491.805          | 12.898.495.448           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                 | 163        | V.16        | 6.005.926.489          | 4.312.812.689            |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ               | 164        |             | -                      | -                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                                    | 165        |             | -                      | -                        |

**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

6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU                                                             | Mã         | Thuyết      | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                                           | <b>200</b> |             | <b>275.241.818.135</b>   | <b>179.693.906.766</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                                 | <b>210</b> |             | <b>371.702.672</b>       | <b>179.860.632</b>       |
| 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        | V.5b        | 371.702.672              | 179.860.632              |
| 6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi                                 | 216        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                           | <b>220</b> |             | <b>108.221.194.763</b>   | <b>10.647.427.484</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                          | 221        | V.8         | 101.295.818.531          | 6.474.656.810            |
| - Nguyên giá                                                         | 222        |             | 105.572.086.151          | 8.405.726.818            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                             | 223        |             | (4.276.267.620)          | (1.931.070.008)          |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                                    | 224        | V.9         | 2.949.052.286            | 3.289.205.540            |
| - Nguyên giá                                                         | 225        |             | 3.401.532.329            | 3.401.532.329            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                             | 226        |             | (452.480.043)            | (112.326.789)            |
| 3. Tài sản cố định vô hình                                           | 227        | V.10        | 3.976.323.946            | 883.565.134              |
| - Nguyên giá                                                         | 228        |             | 6.344.617.492            | 3.033.087.000            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                             | 229        |             | (2.368.293.546)          | (2.149.521.866)          |
| <b>III Tài sản sinh học dài hạn</b>                                  | <b>230</b> |             | -                        | -                        |
| 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        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Bất động sản đầu tư</b>                                       | <b>240</b> |             | <b>61.716.773.894</b>    | -                        |
| - Nguyên giá                                                         | 241        | V.11        | 61.716.773.894           | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                             | 242        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>                                    | <b>250</b> | <b>V.12</b> | <b>37.038.062.909</b>    | <b>82.627.642.040</b>    |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn                      | 251        |             | -                        | -                        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                   | 252        |             | 37.038.062.909           | 82.627.642.040           |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                                  | <b>260</b> |             | <b>47.870.312.429</b>    | <b>74.556.762.514</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty con                                            | 261        |             | -                        | -                        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết                           | 262        | V.2b        | 13.260.000.000           | 13.260.000.000           |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                    | 263        | V.2b        | 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        | V.2a        | 29.210.312.429           | 61.296.762.514           |
| 6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn                  | 266        |             | -                        | -                        |
| <b>VI Tài sản dài hạn khác</b>                                       | <b>270</b> |             | <b>20.023.771.468</b>    | <b>11.682.214.096</b>    |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                                       | 271        | V.13        | 20.023.771.468           | 11.682.214.096           |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                                    | 272        |             | -                        | -                        |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn                       | 273        |             | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                                              | 274        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                                             | <b>280</b> |             | <b>1.223.101.786.169</b> | <b>1.202.551.757.573</b> |

**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

6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU                                                     | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                                       | <b>300</b> |             | <b>989.841.316.926</b> | <b>992.250.134.044</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        | <b>310</b> |             | <b>929.764.951.817</b> | <b>987.803.251.823</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 311        | V.14        | 280.172.206.621        | 324.949.612.669        |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 312        | V.15        | 391.561.468.482        | 424.856.959.668        |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận                                | 313        |             | -                      | -                      |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn              | 314        | V.16        | 9.675.821.259          | 8.458.117.417          |
| 5. Phải trả người lao động                                   | 315        |             | 52.344.403.274         | 26.778.388.177         |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 316        | V.17        | 37.324.562.283         | 11.785.568.233         |
| 7. Phải trả nội bộ ngắn hạn                                  | 317        |             | -                      | -                      |
| 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn | 318        |             | -                      | -                      |
| 9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn                            | 319        |             | -                      | -                      |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác                                   | 320        | V.18a       | 3.758.839.352          | 39.427.645             |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                        | 321        | V.19a       | 146.346.498.430        | 186.547.025.672        |
| 12. Dự phòng phải trả ngắn hạn                               | 322        | V.20        | 4.843.022.237          | 3.006.543.400          |
| 13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                | 323        | V.21        | 3.738.129.879          | 1.381.608.942          |
| 14. Quỹ bình ổn giá                                          | 324        |             | -                      | -                      |
| 15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ               | 325        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                        | <b>330</b> |             | <b>60.076.365.109</b>  | <b>4.446.882.221</b>   |
| 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        | V.18b       | 5.130.000.000          | -                      |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                          | 339        | V.19b       | 54.946.365.109         | 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        |             | -                      | -                      |

**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

6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU                                                     | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                              |            |             |                          |                          |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                    | <b>400</b> |             | <b>233.260.469.243</b>   | <b>210.301.623.529</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                    | 411        | V.22        | 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        |             | 58.718.284.762           | 39.686.973.946           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a       |             | 23.442.918.111           | 411.624.968              |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 420b       |             | 35.275.366.651           | 39.275.348.978           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   | <b>440</b> |             | <b>1.223.101.786.169</b> | <b>1.202.551.757.573</b> |

Nguyễn Thị Loan  
Người lập biểuHoàng Thị Thêu  
Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Nguyễn Ngọc Hoàng  
Tổng Giám đốc

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

| CHỈ TIÊU                                                  | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                       |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                                           |       |             | Năm nay                           | Năm trước             |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 01    | VI.1        | 1.461.359.910.452                 | 582.760.715.653       |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                           | 02    |             | -                                 | -                     |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 10    |             | 1.461.359.910.452                 | 582.760.715.653       |
| 4. Giá vốn hàng bán                                       | 11    | VI.2        | 1.373.437.713.917                 | 543.859.459.350       |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 20    |             | 87.922.196.535                    | 38.901.256.303        |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21    |             | -                                 | -                     |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                          | 22    | VI.3        | 3.262.438.636                     | 1.372.698.616         |
| 8. Chi phí tài chính                                      | 23    | VI.4        | 14.313.301.110                    | 9.526.381.136         |
| Trong đó: chi phí đi vay                                  | 24    |             | 10.848.434.311                    | 7.214.399.505         |
| 9. Chi phí bán hàng                                       | 25    | VI.5        | 2.206.865.338                     | 583.006.081           |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                          | 26    | VI.6        | 28.210.047.133                    | 13.562.254.319        |
| 11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết   | 27    |             | -                                 | -                     |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh               | 30    |             | 46.454.421.590                    | 16.602.313.383        |
| 12. Thu nhập khác                                         | 31    | VI.7        | 1.011.440.990                     | 950.543.138           |
| 13. Chi phí khác                                          | 32    | VI.8        | 3.419.281.654                     | 3.667.377.124         |
| 14. Lợi nhuận khác                                        | 40    |             | (2.407.840.664)                   | (2.716.833.986)       |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                     | 50    |             | 44.046.580.926                    | 13.885.479.397        |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành          | 51    | VI.9        | 8.771.214.275                     | 2.777.914.581         |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại           | 52    |             | -                                 | -                     |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp              | 60    |             | <u>35.275.366.651</u>             | <u>11.107.564.816</u> |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                              | 70    | VI.10       | <u>1.998</u>                      | <u>629</u>            |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                            | 71    | VI.10       | <u>1.998</u>                      | <u>629</u>            |



Nguyễn Thị Loan  
Người lập biểu



Hoàng Thị Thêu  
Kế toán trưởng



Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Nguyễn Ngọc Hoàng  
Tổng Giám đốc

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số     | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------------------|--------------------------|
|                                                                                            |           |             | Năm nay                           | Năm trước                |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |           |             |                                   |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01        |             | 44.046.580.926                    | 13.885.479.397           |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                               |           |             |                                   |                          |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          | 02        |             | 2.917.712.207                     | 611.935.806              |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03        |             | (504.096.524)                     | 583.006.081              |
| - 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        |             | (3.262.438.636)                   | (1.372.698.616)          |
| - Chi phí đi vay                                                                           | 06        |             | 10.848.434.311                    | 7.214.399.505            |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                | 07        |             | -                                 | -                        |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08        |             | 54.046.192.284                    | 20.922.122.173           |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09        |             | (35.319.582.010)                  | 88.692.865.087           |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10        |             | (64.191.833.744)                  | 6.178.602.941            |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                            | 11        |             | (30.936.431.009)                  | 97.487.850.697           |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                           | 12        |             | (8.341.557.372)                   | 2.016.776.386            |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | 13        |             | -                                 | -                        |
| - Chi phí đi vay đã trả                                                                    | 14        |             | (10.704.402.478)                  | (7.483.719.942)          |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15        |             | (7.622.802.920)                   | (750.000.000)            |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 16        |             | -                                 | -                        |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   | 17        |             | -                                 | (57.600.000)             |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |             | <b>(103.070.417.249)</b>          | <b>207.006.897.342</b>   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |           |             |                                   |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               | 21        |             | (103.172.485.196)                 | (5.322.640.000)          |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22        |             | -                                 | -                        |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |             | (223.727.047.932)                 | (241.165.955.509)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |             | 297.080.774.179                   | 135.138.443.521          |
| 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        |             | 3.569.741.154                     | 1.205.343.679            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           | <b>30</b> |             | <b>(31.649.017.795)</b>           | <b>(116.084.808.309)</b> |

**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

6 tháng đầu năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)**

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2022 (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU                                                                  | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                   |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------------------------|-------------------|
|                                                                           |       |             | Năm nay                           | Năm trước         |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính                               |       |             |                                   |                   |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu            | 31    |             | -                                 | -                 |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành | 32    |             | -                                 | -                 |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                     | 33    |             | 379.590.620.129                   | 201.812.791.593   |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                    | 34    |             | (369.008.854.483)                 | (305.205.798.057) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                         | 35    |             | (282.810.000)                     | -                 |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                | 36    |             | (9.960.000.000)                   | (4.344.757.847)   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                              | 40    |             | 338.955.646                       | (107.737.764.311) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                                            | 50    |             | (134.380.479.398)                 | (16.815.675.278)  |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                          | 60    | V.1         | 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    | V.1         | 37.870.795.713                    | 16.430.081.024    |

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Nguyễn Thị Loan  
Người lập biểuHoàng Thị Thêu  
Kế toán trưởngNguyễn Ngọc Hoàng  
Tổng Giám đốc

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần Tập đoàn GDC  
(sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.
- 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 30/06/2026: 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 : 0106185350

- Lĩnh vực kinh doanh** : Xây dựng công trình.
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** Trong vòng 12 tháng
- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ:** Không có.
- Nhân viên**  
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Doanh nghiệp có 2744 nhân viên đang làm việc, trong đó có 292 nhân viên chính thức và 2452 lao động thời vụ (Số đầu năm là 3776 nhân viên).
- 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 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 số 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 quy 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 cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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. Công cụ tài chính

##### i. Tài sản tài chính

##### *Phân loại tài sản tài chính*

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

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

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

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

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;

## CÔNG 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### *Các khoản phải thu*

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

#### *Tài sản tài chính sẵn sàng để bán*

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

#### *Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính*

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

## ii. Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

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

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

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

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chỉ trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự

## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

---

kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

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

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

#### **iii. Công cụ vốn chủ sở hữu**

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

### **23. Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và 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 phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### **24. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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**

|                           | <b>Số cuối kỳ</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|---------------------------|-----------------------|------------------------|
| Tiền mặt                  | 154.976.356           | 4.535.505.317          |
| Tiền gửi không kỳ hạn (*) | 37.715.819.357        | 167.715.769.794        |
| <b>Cộng</b>               | <b>37.870.795.713</b> | <b>172.251.275.111</b> |

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

|                                                    | <b>Số cuối kỳ</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| - Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng | 1.391.499.347         | 4.105.362.374          |
| - Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong           | 12.790.851.158        | 85.474.865.355         |
| - Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | 466.938.317           | 10.194.257.297         |
| - Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á           | 1.376.783.749         | 25.946.266.654         |
| - Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quân đội             | 21.432.055.277        | 40.741.003.603         |
| - Tiền gửi tại các Ngân hàng khác                  | 257.691.509           | 1.254.014.511          |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>37.715.819.357</b> | <b>167.715.769.794</b> |

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

### a, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                                                                               | Gốc đầu tư            | Số cuối kỳ           |                       | Số đầu năm           |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|
|                                                                               |                       | Tiền lãi             | Cộng                  | Tiền lãi             | Cộng                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                               | <b>67.921.021.136</b> | <b>1.201.202.693</b> | <b>69.122.223.829</b> | <b>1.810.534.047</b> | <b>110.959.302.509</b> |
| Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hoàn Kiếm (1)                       | 10.465.443.606        | 668.169.867          | 11.133.613.473        | 753.003.446          | 42.218.447.052         |
| Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Seabank) - Chi nhánh Sở Giao dịch (2) | 2.200.000.000         | 53.505.479           | 2.253.505.479         | 379.276.164          | 13.079.276.164         |
| Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (3)                    | 25.000.000.000        | 164.989.040          | 25.164.989.040        | 143.810.959          | 5.143.810.959          |
| Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Trung Hòa Nhân Chính (4)   | 18.255.577.530        | 198.935.567          | 18.454.513.097        | 528.488.683          | 50.211.813.539         |
| Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hội Sở (5)              | 12.000.000.000        | 115.602.740          | 12.115.602.740        | -                    | -                      |
| Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội                               | -                     | -                    | -                     | 5.954.795            | 305.954.795            |
| <b>Dài hạn</b>                                                                | <b>28.973.828.824</b> | <b>236.483.605</b>   | <b>29.210.312.429</b> | <b>445.126.021</b>   | <b>61.296.762.514</b>  |
| Chứng chỉ tiền gửi có giá tại NH Techcombank (6)                              | 15.850.000.000        | 236.483.605          | 16.086.483.605        | 409.426.021          | 57.409.426.021         |
| Tiền gửi tại Ngân hàng Seabank - CN Sở Giao dịch (7)                          | 700.000.000           | -                    | 700.000.000           | 35.700.000           | 735.700.000            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương CN Ban Mê - Cho vay (8)              | 9.272.192.331         | -                    | 9.272.192.331         | -                    | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương - Cho vay (8)                        | 3.151.636.493         | -                    | 3.151.636.493         | -                    | 3.151.636.493          |
| <b>Cộng</b>                                                                   | <b>96.894.849.960</b> | <b>1.437.686.298</b> | <b>98.332.536.258</b> | <b>2.255.660.068</b> | <b>172.256.065.023</b> |

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 4,1%/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 Techcombank với thời hạn 4 năm, lãi suất từ 5,50% đến 6,70%, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ****b, Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                                      | Số cuối kỳ            |          | Số đầu năm            |          |
|------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                                      | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| <b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>       | <b>13.260.000.000</b> | -        | <b>13.260.000.000</b> | -        |
| 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         | -        |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                | <b>5.400.000.000</b>  | -        | -                     | -        |
| Công ty TNHH Phát triển Đô thị Nam Sơn Long Hưng (d) | 5.400.000.000         | -        | -                     | -        |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>18.660.000.000</b> | -        | <b>13.260.000.000</b> | -        |

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 30/06/2026, 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 06 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             |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                           | <b>324.653.706</b>     | -                      |
| Công ty Cổ phần Cơ điện GDC                                 | 324.653.706            | -                      |
| <b>Phải thu các khách hàng khác</b>                         | <b>244.462.454.435</b> | <b>271.244.450.184</b> |
| Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Bất Động Sản Vạn Phúc Điền | 10.200.999.230         | -                      |
| Công ty Cổ phần môi trường Huy Hoàng Eco                    | 26.008.764.970         | 26.008.764.970         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Gòn         | 13.627.206.181         | 26.627.206.181         |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Thái Bình Dương                    | -                      | 12.083.159.987         |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng         | 53.231.781.936         | 67.526.114.476         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị TDH ECOLAND     | 58.306.810.569         | 56.939.278.945         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Nam Đô       | 25.441.542.922         | -                      |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Công Nghệ Xanh                     | 16.318.234.799         | 19.936.959.298         |
| Các khách hàng khác                                         | 41.327.113.828         | 62.122.966.327         |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>244.787.108.141</b> | <b>271.244.450.184</b> |

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

|                                        | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Trả trước cho các bên liên quan</i> | <b>23.946.483.866</b> | <b>8.000.764.999</b>  |
| Công ty Cổ phần Cơ điện GDC            | 23.946.483.866        | 7.932.895.286         |
| Công ty Cổ phần GDC Invest             | -                     | 67.869.713            |
| <i>Trả trước cho người bán khác</i>    | <b>63.146.701.417</b> | <b>53.198.232.867</b> |
| Công TNHH G Investment                 | -                     | 22.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Viegong                | 19.161.347.774        | -                     |
| Các nhà cung cấp khác                  | 43.985.353.643        | 31.198.232.867        |
| <b>Cộng</b>                            | <b>87.093.185.283</b> | <b>61.198.997.866</b> |

**5. Phải thu khác****a, Ngắn hạn**

|                                                                                        | Số cuối kỳ            |          | Số đầu năm            |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                                                                        | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| <i>Phải thu các bên liên quan</i>                                                      | <b>315.086.693</b>    | -        | -                     | -        |
| Công ty Cổ phần Cơ điện GDC - Tiền thu hộ điện nước                                    | 52.586.693            | -        | -                     | -        |
| Công ty Cổ phần GDC Invest - Phải thu cổ tức                                           | 157.500.000           | -        | -                     | -        |
| Công ty Cổ phần SSD Việt Nam - Phải thu cổ tức                                         | 105.000.000           | -        | -                     | -        |
| <i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>                                            | <b>53.139.390.642</b> | -        | <b>10.605.166.666</b> | -        |
| Tạm ứng                                                                                | 16.997.604.586        | -        | 6.581.010.684         | -        |
| Ký cược, ký quỹ                                                                        | 21.355.475.785        | -        | 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                                                       | 786.310.271           | -        | 203.227.659           | -        |
| <b>Cộng</b>                                                                            | <b>53.454.477.335</b> | -        | <b>10.605.166.666</b> | -        |

(\*) 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. Thời hạn hợp tác 12 tháng và được hưởng lợi nhuận tối thiểu bằng 10%/năm tính trên giá trị vốn góp thực tế. Đến thời điểm 30/06/2026 công ty đã góp số tiền là 14.000.000.000 VND.

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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)              |
| <b>Số cuối kỳ</b>  | <b><u>8.555.086.130</u></b> | <b><u>10.895.661.491</u></b> |

*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 | 452.097.638.069               | -               | 390.283.011.825               | -               |
| <b>Cộng</b>                          | <b><u>454.474.845.569</u></b> | <b><u>-</u></b> | <b><u>390.283.011.825</u></b> | <b><u>-</u></b> |

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ**

**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                   |
|----------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                            |                        |                                 |                      |                      |                        |
| Số đầu năm                                   | -                      | 7.238.780.000                   | 1.057.396.818        | 109.550.000          | 8.405.726.818          |
| Mua trong kỳ                                 | 97.000.811.370         | -                               | 165.547.963          | -                    | 97.166.359.333         |
| <b>Số cuối kỳ</b>                            | <b>97.000.811.370</b>  | <b>7.238.780.000</b>            | <b>1.222.944.781</b> | <b>109.550.000</b>   | <b>105.572.086.151</b> |
| <i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i> | -                      | -                               | 140.941.818          | 109.550.000          | 250.491.818            |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                       |                        |                                 |                      |                      |                        |
| Số đầu năm                                   | -                      | 1.563.963.875                   | 257.556.133          | 109.550.000          | 1.931.070.008          |
| Khấu hao trong kỳ                            | 1.825.284.085          | 452.423.750                     | 67.489.777           | -                    | 2.345.197.612          |
| <b>Số cuối kỳ</b>                            | <b>1.825.284.085</b>   | <b>2.016.387.625</b>            | <b>325.045.910</b>   | <b>109.550.000</b>   | <b>4.276.267.620</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>                       |                        |                                 |                      |                      |                        |
| Số đầu năm                                   | -                      | 5.674.816.125                   | 799.840.685          | -                    | 6.474.656.810          |
| <b>Số cuối kỳ</b>                            | <b>95.175.527.285</b>  | <b>5.222.392.375</b>            | <b>897.898.871</b>   | <b>-</b>             | <b>101.295.818.531</b> |

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 104.239.591.370 VND và 100.397.919.660 VND đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) – Chi nhánh Hoàn Kiếm và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – chi nhánh Kinh Đô.

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ****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 | -                    | (340.153.254)        | (340.153.254)        |
| <b>Số cuối kỳ</b> | <b>3.401.532.329</b> | <b>(452.480.043)</b> | <b>2.949.052.286</b> |

**10. Tài sản cố định vô hình**

|                        | Quyền sử dụng đất (*) | Chương trình phần mềm | Tài sản vô hình khác | Cộng                 |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                       |                       |                      |                      |
| Số đầu năm             | -                     | 2.310.077.000         | 723.010.000          | 3.033.087.000        |
| Tăng trong kỳ          | 3.299.107.492         | 98.750.000            | -                    | 3.397.857.492        |
| Giảm khác              | -                     | (86.327.000)          | -                    | (86.327.000)         |
| <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>3.299.107.492</b>  | <b>2.322.500.000</b>  | <b>723.010.000</b>   | <b>6.344.617.492</b> |
| <b>Giá trị hao mòn</b> |                       |                       |                      |                      |
| Số đầu năm             | -                     | 1.426.511.866         | 723.010.000          | 2.149.521.866        |
| Khấu hao trong kỳ      | -                     | 232.361.341           | -                    | 232.361.341          |
| Giảm khác              | -                     | (13.589.661)          | -                    | (13.589.661)         |
| <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>-</b>              | <b>1.645.283.546</b>  | <b>723.010.000</b>   | <b>2.368.293.546</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                       |                       |                      |                      |
| Số đầu năm             | -                     | 883.565.134           | -                    | 883.565.134          |
| <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>3.299.107.492</b>  | <b>677.216.454</b>    | <b>-</b>             | <b>3.976.323.946</b> |

(\*) 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 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng nhà 395,3 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng nhà 331,7 m<sup>2</sup>, 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-09-03, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số VP9055, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 60, diện tích đất 120,0 m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng nhà 331,7 m<sup>2</sup>, 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 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 m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng nhà 331,7 m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng đất lâu dài, giá trị ghi sổ của BĐSĐT là 11.558.626.890 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 – Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2026 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                                                                           | <b>Số đầu năm</b>     | <b>Chi phí phát sinh trong kỳ</b> | <b>Kết chuyển vào TSCĐ/BDS trong kỳ</b> | <b>Số cuối kỳ</b>     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| Mua sắm tài sản cố định                                                   | -                     | 102.679.983.665                   | (100.398.668.862)                       | 2.281.314.803         |
| Mua sắm Bất động sản đầu tư                                               | 82.627.642.040        | 13.800.879.960                    | (61.716.773.894)                        | 34.711.748.106        |
| <i>Chi phí mua căn hộ liền kề tại dự án FLC La Vista Sadec</i>            | 2.826.108.323         | -                                 | -                                       | 2.826.108.323         |
| <i>Chi phí mua nhà ở tại dự án Eco Palace</i>                             | 10.217.672.289        | 13.623.563.053                    | -                                       | 23.841.235.342        |
| <i>Chi phí mua nhà ở riêng lẻ và căn hộ chung cư tại dự án Eco Rivers</i> | 69.583.861.428        | 177.316.907                       | (61.716.773.894)                        | 8.044.404.441         |
| Sửa chữa lớn tài sản cố định                                              | -                     | 45.000.000                        | -                                       | 45.000.000            |
| <b>Cộng</b>                                                               | <b>82.627.642.040</b> | <b>116.525.863.625</b>            | <b>(162.115.442.756)</b>                | <b>37.038.062.909</b> |

**13. Chi phí chờ phân bổ dài hạn**

|                                    | <b>Số cuối kỳ</b>     | <b>Số đầu năm</b>     |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí giàn giáo                  | 14.149.703.848        | 9.626.226.641         |
| Các chi phí trả trước dài hạn khác | 5.874.067.620         | 2.055.987.455         |
| <b>Cộng</b>                        | <b>20.023.771.468</b> | <b>11.682.214.096</b> |

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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>                   | <b>6.985.724.016</b>   | <b>5.999.638.925</b>   |
| Công ty Cổ phần SSD Việt Nam                        | 5.229.361.972          | 5.999.638.925          |
| Công ty Cổ phần GDC Invest                          | 1.756.362.044          | -                      |
| <i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>               | <b>273.186.482.605</b> | <b>318.949.973.744</b> |
| Công ty Cổ Phần Lightstar VN                        | 10.072.500.274         | 742.116.484            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sudeco                       | 16.311.767.152         | 16.969.762.159         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Trang Khanh                  | -                      | 13.531.438.101         |
| Công ty Cổ Phần Thương mại Xây dựng Trường Thịnh    | 11.717.181.714         | 12.514.170.819         |
| Công ty TNHH Thương mại Vật liệu Xây dựng Thiên Sơn | 13.615.151.314         | -                      |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đoàn Kết     | 7.420.141.707          | 14.011.366.979         |
| Các nhà cung cấp khác                               | 214.049.740.444        | 261.181.119.202        |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>280.172.206.621</b> | <b>324.949.612.669</b> |

**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                    | 85.668.938.204         | 164.314.479.806        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương - Chi nhánh Ban Mê | 135.233.816.458        | 127.096.975.814        |
| Trường Đại học Bách Khoa                                    | 63.936.005.480         | 73.510.848.576         |
| Công ty Cổ phần Thái Nam Land                               | 53.448.657.826         | -                      |
| Các khách hàng khác                                         | 53.274.050.514         | 59.934.655.472         |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>391.561.468.482</b> | <b>424.856.959.668</b> |

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 | -                     | (1.693.113.800)  | -             | 6.005.926.489 |
| Thuế GTGT hàng nhập khẩu               | -             | -             | 94.024.800            | (94.024.800)     | -             | -             |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 7.622.802.920 | -             | 8.771.214.275         | (7.622.802.920)  | 8.771.214.275 | -             |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 835.314.497   | -             | 1.723.361.118         | (1.654.068.631)  | 904.606.984   | -             |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -             | -             | 177.316.907           | (177.316.907)    | -             | -             |
| Cộng                                   | 8.458.117.417 | 4.312.812.689 | 10.765.917.100        | (11.241.327.058) | 9.675.821.259 | 6.005.926.489 |

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

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

|                          | Số cuối kỳ     | Số đầu năm     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Chi phí lãi vay phải trả | 358.240.844    | 214.209.011    |
| Chi phí công trình khác  | 36.966.321.439 | 11.571.359.222 |
| Cộng                     | 37.324.562.283 | 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  
BẢO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

**18. Phải trả khác**

**a, Ngắn 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 | -          |
| 408.624.352   | 39.427.645 |
| 7.967.780     | 25.066.426 |
| 365.007.091   | 14.361.219 |
| 35.649.481    | -          |
| 3.758.839.352 | 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 5.400.000.000 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 30/6/2026 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 GIỮA NIÊN ĐỘ  
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

19. Vay và nợ thuê tài chính  
a, Ngắn hạn

|                                                                        | Số cuối kỳ      |                 | Số đầu năm      |                 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                        | Số có khả năng  |                 | Số có khả năng  |                 |
|                                                                        | Giá trị         | trả nợ          | Giá trị         | trả nợ          |
| Vay ngắn hạn bên liên quan                                             | 745.000.000     | 745.000.000     | -               | -               |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hiền (5)                                             | 745.000.000     | 745.000.000     | -               | -               |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác | 140.820.865.038 | 140.820.865.038 | 186.547.025.672 | 186.547.025.672 |
| Vay ngắn hạn ngân hàng                                                 | 139.520.865.038 | 139.520.865.038 | 184.263.548.536 | 184.263.548.536 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hoàn Kiếm (1)                             | 102.314.871.778 | 102.314.871.778 | 62.392.698.856  | 62.392.698.856  |
| Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở giao dịch (2)                 | 14.930.538.070  | 14.930.538.070  | 72.628.697.244  | 72.628.697.244  |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (3)                          | -               | -               | 7.603.264.328   | 7.603.264.328   |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - chi nhánh Kinh Đô (4)            | 22.275.455.190  | 22.275.455.190  | 41.638.888.108  | 41.638.888.108  |
| Vay ngắn hạn các cá nhân                                               | 1.300.000.000   | 1.300.000.000   | 1.300.000.000   | 1.300.000.000   |
| Ông Đỗ Văn Long (5)                                                    | 1.300.000.000   | 1.300.000.000   | 1.300.000.000   | 1.300.000.000   |
| Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.19b)                        | 3.932.203.392   | 3.932.203.392   | 417.857.136     | 417.857.136     |
| Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh V.19b)                  | 848.430.000     | 848.430.000     | 565.620.000     | 565.620.000     |
| Cộng                                                                   | 146.346.498.430 | 146.346.498.430 | 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/HDTĐ/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.

0203  
C  
KIẾ  
HÀNH  
- C  
TÁ  
/H

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 GIỮA NIÊN ĐỘ  
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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 2025. Tổng hạn mức tín dụng là 300.000.000.000 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.
- (5) Là khoản vay các cá nhân với thời hạn từ 4 đến 12 tháng, mục đích để phục vụ sản xuất kinh doanh, lãi suất 12% 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 | 308.593.620.129                | (353.336.303.627)           | -                                  | 139.520.865.038 |
| Vay ngắn hạn các cá nhân | 1.300.000.000   | 12.997.000.000                 | (12.252.000.000)            | -                                  | 2.045.000.000   |
| Vay dài hạn đến hạn trả  | 983.477.136     | -                              | (456.917.140)               | 4.254.073.396                      | 4.780.633.392   |
| Cộng                     | 186.547.025.672 | 321.590.620.129                | (366.045.220.767)           | 4.254.073.396                      | 146.346.498.430 |

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)                                  | 53.328.495.756 | 53.328.495.756        | -             | -                     |
| Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (3) | 1.617.869.353  | 1.617.869.353         | 2.183.489.353 | 2.183.489.353         |
| Cộng                                                                        | 54.946.365.109 | 54.946.365.109        | 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 biên 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  
BẢO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- (2) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàn Kiếm theo hợp đồng tín dụng số 369346.26.057.2766538.TD ngày 12/01/2026 số tiền vay 58.000.000.000 VND, 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 thuê tài chính của Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo các hợp đồng thuê sau:
- Hợp đồng cho thuê tài chính số 02.136/2025/TSC-CTTC ký ngày 01 tháng 10 năm 2025, tài sản thuê tài chính là căn trực tháp nhân hiệu Zoomlion sản xuất năm 2022 đã qua sử dụng, giá trị tài sản thuê 1.191.186.000 VND, thời gian thuê 60 tháng.
  - Hợp đồng cho thuê tài chính số 02.137/2025/TSC-CTTC ký ngày 10 tháng 10 năm 2025, tài sản thuê tài chính là căn trực tháp nhân hiệu Zoomlion sản xuất năm 2025, giá trị tài sản thuê 2.389.125.001 VND, thời gian thuê 60 tháng.

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

|                       | Số đầu năm    | Số tiền vay phát sinh trong 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                 | (3.246.443.716)             | (3.688.453.396)                       | 53.328.495.756 |
| Nợ thuê tài chính     | 2.183.489.353 | -                              | -                           | (565.620.000)                         | 1.617.869.353  |
| Cộng                  | 4.446.882.221 | 58.000.000.000                 | (3.246.443.716)             | (4.254.073.396)                       | 54.946.365.109 |

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   | 3.069.504.088   |
| Số sử dụng trong kỳ | (177.809.797)   |
| Hoàn nhập           | (1.055.215.454) |
| Số cuối kỳ          | 4.843.022.237   |

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        | -                | 2.003.166.007 |
| Quỹ phúc lợi    | 360.326.659   | 981.883.724        | -                | 1.342.210.383 |
| Quỹ trường tồn  | -             | 392.753.490        | -                | 392.753.490   |
| Cộng            | 1.381.608.942 | 2.356.520.937      | -                | 3.738.129.879 |

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

**22. Vốn chủ sở hữu**

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

|                             | Vốn đầu tư của<br>chủ sở hữu | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Quỹ Đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận chưa<br>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)        |
| <b>Số dư cuối năm trước</b> | <b>166.000.000.000</b>       | <b>594.304.951</b>               | <b>4.020.344.632</b>     | <b>39.686.973.946</b>       | <b>210.301.623.529</b> |
| 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      | -                            | -                                | -                        | 35.275.366.651              | 35.275.366.651         |
| 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)        |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>    | <b>166.000.000.000</b>       | <b>594.304.951</b>               | <b>7.947.879.530</b>     | <b>58.718.284.762</b>       | <b>233.260.469.243</b> |

(\*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 2603/2026/GDC/ĐHĐCD-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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

|                       | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Tỷ lệ (%)</b> | <b>Số đầu năm</b>      | <b>Tỷ lệ (%)</b> |
|-----------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
| 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%           |
| <b>Cộng</b>           | <b>166.000.000.000</b> | <b>100,00%</b>   | <b>166.000.000.000</b> | <b>100,00%</b>   |

**c) Cổ phiếu**

|                                                  | <b>Số cuối kỳ</b> | <b>Số đầu năm</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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            | 1.460.569.419.240                 | 582.760.715.653        |
| Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng | 790.491.212                       | -                      |
| <b>Cộng</b>                          | <b>1.461.359.910.452</b>          | <b>582.760.715.653</b> |

**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 | 220.923.308                       | -         |
| Công ty Cổ phần GDC Invest   | 274.428.172                       | -         |
| Công ty Cổ phần Cơ điện GDC  | 295.139.732                       | -         |

**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            | 1.372.896.462.365                 | 543.859.459.350        |
| Giá vốn của dịch vụ cho thuê văn phòng | 541.251.552                       | -                      |
| <b>Cộng</b>                            | <b>1.373.437.713.917</b>          | <b>543.859.459.350</b> |

**3. 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  | 2.756.938.636                     | 1.372.698.616        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 505.500.000                       | -                    |
| <b>Cộng</b>                 | <b>3.262.438.636</b>              | <b>1.372.698.616</b> |

**4. Chi phí tài chính**

|                                                       | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                                                       | Năm nay                           | Năm trước            |
| Chi phí lãi vay                                       | 10.848.434.311                    | 7.214.399.505        |
| Phí bảo lãnh bảo hành công trình, bảo lãnh thanh toán | 3.464.866.799                     | 2.311.981.631        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>14.313.301.110</b>             | <b>9.526.381.136</b> |

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****5. Chi phí bán hàng**

|                                                     | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                    |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
|                                                     | Năm nay                           | Năm trước          |
| Chi phí bảo hành                                    | 192.576.704                       | -                  |
| Chi dự phòng/hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình | 2.014.288.634                     | 583.006.081        |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>2.206.865.338</b>              | <b>583.006.081</b> |

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                                   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                       |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                                   | Năm nay                           | Năm trước             |
| Chi phí cho nhân viên                             | 20.245.665.770                    | 11.019.262.497        |
| Chi phí vật liệu quản lý                          | 1.267.752.445                     | 750.518.513           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                  | 2.523.864.840                     | 558.221.084           |
| Thuế, phí và lệ phí                               | 18.075.000                        | 14.879.347            |
| Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) nợ phải thu khó đòi | (2.340.575.361)                   | -                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                         | 5.985.236.235                     | 1.063.150.856         |
| Các chi phí khác                                  | 510.028.204                       | 156.222.022           |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>28.210.047.133</b>             | <b>13.562.254.319</b> |

**7. Thu nhập khác**

|                       | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                    |
|-----------------------|-----------------------------------|--------------------|
|                       | Năm nay                           | Năm trước          |
| Phạt vi phạm hợp đồng | 887.770.649                       | 950.513.925        |
| Thu nhập khác         | 123.670.341                       | 29.213             |
| <b>Cộng</b>           | <b>1.011.440.990</b>              | <b>950.543.138</b> |

**8. Chi phí khác**

|                          | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|--------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                          | Năm nay                           | Năm trước            |
| Phạt do vi phạm hợp đồng | 3.356.714.957                     | 2.905.900.000        |
| Chi phí khác             | 62.566.697                        | 761.477.124          |
| <b>Cộng</b>              | <b>3.419.281.654</b>              | <b>3.667.377.124</b> |

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

|                                                                                                          | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b> |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                                          | <b>Năm nay</b>                           | <b>Năm trước</b>     |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                        | 44.046.580.926                           | 13.885.479.397       |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | (190.509.553)                            | 4.093.510            |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                                                              | 314.990.447                              | 4.093.510            |
| Chi phí không hợp lý hợp lệ                                                                              | 62.566.697                               | 4.093.510            |
| Chi phí khấu hao không hợp lệ                                                                            | 252.423.750                              | -                    |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                                              | (505.500.000)                            | -                    |
| Cổ tức lợi nhuận được chia                                                                               | (505.500.000)                            | -                    |
| Thu nhập chịu thuế                                                                                       | 43.856.071.373                           | 13.889.572.907       |
| Thu nhập tính thuế                                                                                       | 43.856.071.373                           | 13.889.572.907       |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                     | 20%                                      | 20%                  |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>                                      | <b>8.771.214.275</b>                     | <b>2.777.914.581</b> |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                                                                  | <b>8.771.214.275</b>                     | <b>2.777.914.581</b> |

**10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

|                                                                                                                        | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b> |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|
|                                                                                                                        | <b>Năm nay</b>                           | <b>Năm trước</b> |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                       | 35.275.366.651                           | 11.107.564.816   |
| 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: | (2.116.521.999)                          | (666.453.889)    |
| - Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, trường tồn (*)                                                                      | (2.116.521.999)                          | (666.453.889)    |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu                                                                       | 33.158.844.652                           | 10.441.110.927   |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm                                            | 16.600.000                               | 16.600.000       |
| <b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>                                                                               | <b>1.998</b>                             | <b>629</b>       |

(\*) 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:

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

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                                     | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b> |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|
|                                                     | <b>Năm nay</b>                           | <b>Năm trước</b>       |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                       | 663.510.811.284                          | 284.133.458.075        |
| Chi phí nhân công                                   | 311.292.790.872                          | 106.219.060.021        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                    | 2.917.712.207                            | 611.935.806            |
| Thuế, phí và lệ phí                                 | 18.075.000                               | 14.879.347             |
| Chi dự phòng/hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình | 2.014.288.634                            | 583.006.081            |
| Chi phí dự phòng phải thu khó đòi                   | (2.340.575.361)                          | -                      |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                           | 487.622.436.506                          | 161.602.175.680        |
| Chi phí khác                                        | 633.713.490                              | 691.656.731            |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>1.465.669.252.632</b>                 | <b>553.856.171.741</b> |

**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:

|                       | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b> |                   |
|-----------------------|------------------------------------------|-------------------|
|                       | <b>Năm nay</b>                           | <b>Năm trước</b>  |
| Lãi tiền gửi nhập gốc | 248.171.252                              | 60.274.845        |
| <b>Cộng</b>           | <b>248.171.252</b>                       | <b>60.274.845</b> |

**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:

|                                                   | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b> |                  |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|
|                                                   | <b>Năm nay</b>                           | <b>Năm trước</b> |
| <b>Bà Nguyễn Thị Thu Hiền</b>                     |                                          |                  |
| Vay tiền                                          | 8.815.000.000                            | -                |
| Trả tiền vay                                      | 8.070.000.000                            | -                |
| <b>Bà Đào Thị Hoài - Vợ ông Nguyễn Ngọc Hoàng</b> |                                          |                  |
| <b>TGD</b>                                        |                                          |                  |
| Phải trả tiền hợp tác                             | 3.350.215.000                            | -                |

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các thành viên quản lý và các cá nhân có liên quan được trình bày tại thuyết minh V.18 và V.19/.

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)***Thu nhập từ tiền lương của các thành viên quản lý chủ chốt:*

| Họ và tên              | Chức vụ                                | Kỳ này               | Kỳ trước             |
|------------------------|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ông Nguyễn Văn Khoa    | Chủ tịch HĐQT                          | 913.056.408          | 466.930.257          |
| Ông Nguyễn Ngọc Hoàng  | Tổng Giám đốc                          | 888.056.408          | 515.803.063          |
| Ông Hoàng Văn Hải      | Thành viên HĐQT                        | 61.000.000           | -                    |
| Ông Lê Hải Đường       | Trưởng BKS                             | 31.000.000           | -                    |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hiền | Trưởng BKS - Miễn nhiệm 26/3/2026      | 391.079.974          | 202.895.078          |
| Ông Vũ Thành Lợi       | Thành viên BKS                         | 296.558.954          | 173.197.666          |
| Ông Phạm Văn Tiến      | Phó Tổng Giám đốc                      | 65.000.000           | 414.636.060          |
| Bà Trần Ngọc Linh      | Thành viên BKS - Miễn nhiệm 26/3/2026  | 70.686.738           | 117.904.742          |
| Bà Hoàng Thị Thêu      | Kế toán trưởng - Bổ nhiệm 16/06/2026   | 22.112.500           | -                    |
| Bà Nguyễn Thị Nhiên    | Kế toán trưởng - Miễn nhiệm 25/04/2026 | 177.973.060          | -                    |
| <b>Cộng</b>            |                                        | <b>2.916.524.042</b> | <b>1.893.366.866</b> |

**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      |
| <b>Công ty Cổ phần SSD Việt Nam</b>          |                                   |                |
| Phải trả tiền mua hàng và chi phí thi công   | 113.073.903.430                   | 37.657.595.385 |
| Thanh toán tiền mua hàng và chi phí thi công | 113.844.180.383                   | 57.965.777.730 |
| Phải thu tiền cung cấp dịch vụ               | 243.015.639                       | -              |
| Thu tiền cung cấp dịch vụ                    | 243.015.639                       | -              |
| Phải thu tiền điện nước thu hộ               | 39.363.140                        | -              |
| Thu tiền điện nước                           | 39.363.140                        | -              |
| Phải thu tiền cổ tức                         | 105.000.000                       | -              |
| <b>Công ty Cổ phần GDC Invest</b>            |                                   |                |
| Phải trả tiền mua hàng và chi phí thi công   | 47.620.298.871                    | 23.510.135.617 |
| Thanh toán tiền mua hàng và chi phí thi công | 45.796.067.114                    | 39.980.360.448 |
| Phải trả tiền hợp tác đầu tư                 | 5.130.000.000                     | -              |
| Phải thu tiền cung cấp dịch vụ               | 320.771.637                       | -              |
| Thu tiền cung cấp dịch vụ                    | 320.771.637                       | -              |
| Phải thu tiền điện nước thu hộ               | 29.995.749                        | -              |
| Thu tiền điện nước                           | 29.995.749                        | -              |
| Phải thu tiền cổ tức                         | 157.500.000                       | -              |

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

**Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này**

#### **Công ty Cổ phần Cơ điện GDC**

|                                                     |                        |                       |
|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <i>Phải trả tiền mua hàng và chi phí thi công</i>   | <i>98.461.189.554</i>  | <i>6.978.706.502</i>  |
| <i>Thanh toán tiền mua hàng và chi phí thi công</i> | <i>114.474.778.134</i> | <i>10.918.217.196</i> |
| <i>Chuyển tiền góp vốn</i>                          | <i>-</i>               | <i>5.940.000.000</i>  |
| <i>Phải thu tiền cung cấp dịch vụ</i>               | <i>324.653.706</i>     | <i>-</i>              |
| <i>Phải thu tiền điện nước thu hộ</i>               | <i>52.586.693</i>      | <i>-</i>              |
| <i>Phải thu tiền cổ tức</i>                         | <i>243.000.000</i>     | <i>-</i>              |
| <i>Thu tiền cổ tức</i>                              | <i>243.000.000</i>     | <i>-</i>              |

*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./.

## **2. Thông tin bộ phận**

### **A, Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

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

### **B, Thông tin về khu vực địa lý**

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

## **3. Quản lý rủi ro tài chính**

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

### **A, Rủi ro tín dụng**

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

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

#### *Phải thu khách hàng*

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

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

#### *Tiền gửi ngân hàng*

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

#### *Các khoản cho vay*

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

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****B, Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

|                         | <b>Từ 1 năm<br/>trở xuống</b> | <b>Trên 1 năm đến<br/>5 năm</b> | <b>Trên 5 năm</b>     | <b>Cộng</b>            |
|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Số cuối kỳ</b>       |                               |                                 |                       |                        |
| Vay và nợ               | 146.346.498.430               | 1.617.869.353                   | 53.328.495.756        | 201.292.863.539        |
| Phải trả người bán      | 280.172.206.621               | -                               | -                     | 280.172.206.621        |
| Các khoản phải trả khác | 45.926.423.872                | 5.130.000.000                   | -                     | 51.056.423.872         |
| <b>Cộng</b>             | <b>472.445.128.923</b>        | <b>6.747.869.353</b>            | <b>53.328.495.756</b> | <b>532.521.494.032</b> |
| <b>Số đầu năm</b>       |                               |                                 |                       |                        |
| Vay và nợ               | 186.547.025.672               | 3.854.917.935                   | 591.964.286           | 190.993.907.893        |
| Phải trả người bán      | 324.949.612.669               | -                               | -                     | 324.949.612.669        |
| Các khoản phải trả khác | 14.831.539.278                | -                               | -                     | 14.831.539.278         |
| <b>Cộng</b>             | <b>526.328.177.619</b>        | <b>3.854.917.935</b>            | <b>591.964.286</b>    | <b>530.775.059.840</b> |

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

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

|                                           | <b>Giá trị sổ sách</b> |                        | <b>Giá trị hợp lý</b>  |                        |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                           | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu năm</b>      | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu năm</b>      |
| <b>Tài sản tài chính</b>                  |                        |                        |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền        | 37.870.795.713         | 172.251.275.111        | 37.870.795.713         | 172.251.275.111        |
| Các khoản đầu tư tài chính                | 18.660.000.000         | 13.260.000.000         | 18.660.000.000         | 13.260.000.000         |
| Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 98.332.536.258         | 172.256.065.023        | 98.332.536.258         | 172.256.065.023        |
| Phải thu khách hàng                       | 236.232.022.011        | 260.348.788.693        | 236.232.022.011        | 260.348.788.693        |
| Các khoản phải thu khác                   | 53.826.180.007         | 271.424.310.816        | 53.826.180.007         | 271.424.310.816        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>444.921.533.989</b> | <b>889.540.439.643</b> | <b>444.921.533.989</b> | <b>889.540.439.643</b> |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>              |                        |                        |                        |                        |
| Vay và nợ                                 | 201.292.863.539        | 190.993.907.893        | 201.292.863.539        | 190.993.907.893        |
| Phải trả người bán                        | 280.172.206.621        | 324.949.612.669        | 280.172.206.621        | 324.949.612.669        |
| Các khoản phải trả khác                   | 51.056.423.872         | 14.831.539.278         | 51.056.423.872         | 14.831.539.278         |
| <b>Cộng</b>                               | <b>532.521.494.032</b> | <b>530.775.059.840</b> | <b>532.521.494.032</b> | <b>530.775.059.840</b> |

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

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

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

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

## 5. Tài sản đảm bảo

### *Tài sản thế chấp cho đơn vị khác*

Công ty thế chấp một số tài sản để đảm bảo cho khoản vay tại các ngân hàng (xem thuyết minh số V.2, V.8, V.10 và V.19).

Công ty sẽ được giải chấp các tài sản thế chấp khi đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ. Không có các điều khoản và điều kiện đặc biệt liên quan đến việc sử dụng các tài sản thế chấp này.

### *Tài sản thế chấp của bên thứ ba cho đơn vị khác*

Công ty đã dùng các tài sản thuộc sở hữu của bên thứ ba để thế chấp cho các khoản vay tại Công ty. Cụ thể:

| Tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                                               | Giá trị tài sản<br>đảm bảo (VND) | Chủ sở hữu                               | Đơn vị nhận thế<br>chấp                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Số phát hành: DE 698011, số vào sổ cấp giấy: CS03330; Cơ quan cấp: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hoá, ngày 10/06/2022      | 1.469.351.000                    | Ông Trương Văn Kính và bà Nguyễn Thị Hải | Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàn Kiếm |
| Bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Số phát hành: CB 780784, số vào sổ cấp giấy: CS-LB 01656; Cơ quan cấp: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội, ngày 08/12/2025 | 5.439.992.000                    | Ông Trương Văn Kính và bà Nguyễn Thị Hải | Ngân hàng TMCP Quân đội – 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

#### 6. Thông tin về hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

#### 7. Các Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

#### 8. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt – Chi nhánh tại Hà Nội.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập bởi đơn vị.

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<br>chính đã kiểm toán năm<br>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

Kế toán trưởng

Lập ngày 10 tháng 08 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Loan

Hoàng Thị Thêu

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 GIỮA NIÊN ĐỘ  
6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

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

|                                                                | Thời gian quá hạn  | Số cuối kỳ           |  | Dự phòng             | Thời gian quá hạn | Số đầu năm            |  | Dự phòng              |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--|----------------------|-------------------|-----------------------|--|-----------------------|
|                                                                |                    | Nợ xấu               |  |                      |                   | Nợ xấu                |  |                       |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn MIK GROUP Việt Nam                    | Trên 03 năm        | 44.452.691           |  | 44.452.691           | Trên 03 năm       | 44.452.691            |  | 44.452.691            |
| Công ty Cổ phần TMS Bất động sản                               | Trên 03 năm        | 383.225.316          |  | 383.225.316          | Trên 03 năm       | 383.225.316           |  | 383.225.316           |
| Công ty Cổ phần Thương mại Sản xuất Vật liệu Xây dựng Đại Hưng | Công nợ đã thu hồi |                      |  |                      | Trên 03 năm       | 2.552.286.641         |  | 2.552.286.641         |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Bình Anh                      | Trên 03 năm        | 6.609.376.391        |  | 6.609.376.391        | Trên 03 năm       | 6.609.376.391         |  | 6.609.376.391         |
| Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Trung Chính                | Trên 03 năm        | 777.042.252          |  | 777.042.252          | Trên 03 năm       | 777.042.252           |  | 777.042.252           |
| Công ty Cổ phần GDC E&C                                        | Từ 02 đến 03 năm   | 1.058.556.400        |  | 740.989.480          | Từ 01 đến 02 năm  | 1.058.556.400         |  | 529.278.200           |
| <b>Cộng</b>                                                    |                    | <b>8.872.653.050</b> |  | <b>8.555.086.130</b> |                   | <b>11.424.939.691</b> |  | <b>10.895.661.491</b> |

