

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

Hà Nội, tháng 6 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 35

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng CDC (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch
Ông Trần Văn Trường	Phó Chủ tịch
Ông Trần Gia Nguyên Trí	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 27/09/2025)
	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/09/2025)
Ông Lê Văn Quang	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/09/2025)
Bà Đặng Thanh Trang	Thành viên
Ông Ngô Quý Nhâm	Thành viên độc lập

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Bà Đặng Thanh Trang	Tổng Giám đốc
Ông Mai Đình Chất	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 18/03/2026)
Ông Nguyễn Văn Linh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Bằng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 24/06/2025)
Ông Nguyễn Văn Tiến	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 08/08/2025)
Ông Trịnh Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18/03/2026)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty tại ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Trần Văn Trường	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Đặng Thanh Trang	Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026 phản ánh một cách trung thực và hợp lý, tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính được lập và trình bày tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc,



Đặng Thanh Trang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2026



Số: 138 /2026/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng CDC

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25/06/2026, từ trang 05 đến trang 35 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/03/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC tại ngày 31/03/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Đoàn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 1396-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2026

Tạ Thị Thắm
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 3676-2026-055-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

MẪU SỐ B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/04/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.414.907.394.103	1.895.197.292.109
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		250.194.063.138	257.554.863.200
1. Tiền	111	5	250.194.063.138	257.554.863.200
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		348.499.986.537	53.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	348.499.986.537	53.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.160.941.322.457	1.042.665.109.971
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	897.546.087.915	930.896.095.948
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	245.991.811.977	109.378.667.097
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	8.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	11	9.403.422.565	3.849.971.568
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(1.459.624.642)
IV. Hàng tồn kho	140	12	649.492.693.160	541.626.825.319
1. Hàng tồn kho	141		649.492.693.160	541.626.825.319
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.779.328.811	350.493.619
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	5.727.774.063	298.938.871
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		51.554.748	51.554.748
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		181.097.005.858	188.654.803.167
I. Tài sản cố định	220		82.296.185.427	76.481.562.288
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	73.047.359.268	68.136.996.876
- Nguyên giá	222		114.087.868.144	104.530.370.816
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41.040.508.876)	(36.393.373.940)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	9.248.826.159	8.344.565.412
- Nguyên giá	228		9.690.898.759	8.615.898.759
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(442.072.600)	(271.333.347)
II. Tài sản dở dang dài hạn	240		280.500.000	280.500.000
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		280.500.000	280.500.000
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250		94.240.000.000	96.500.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	7	69.240.000.000	66.500.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6	25.000.000.000	30.000.000.000
IV. Tài sản dài hạn khác	260		4.280.320.431	15.392.740.879
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	4.280.320.431	15.392.740.879
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.596.004.399.961	2.083.852.095.276

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/04/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.975.503.069.055	1.495.788.291.328
I. Nợ ngắn hạn	310		1.932.449.795.102	1.435.954.678.228
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	472.495.709.043	609.069.802.112
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	617.431.187.718	520.239.174.150
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	5.426.477.464	5.314.145.392
4. Phải trả người lao động	314		8.427.394.447	5.617.534.942
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	5.103.937.260	14.493.640.639
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	4.736.823.138	3.585.684.678
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	813.453.380.787	273.528.466.010
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.374.885.245	4.106.230.305
II. Nợ dài hạn	330		43.053.273.953	59.833.613.100
1. Phải trả người bán dài hạn	331	16	37.081.590.086	28.174.797.437
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	2.939.516.641	25.111.474.109
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.032.167.226	6.547.341.554
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		620.501.330.906	588.063.803.948
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	620.501.330.906	588.063.803.948
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		410.549.870.000	402.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		410.549.870.000	402.500.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		18.041.760.000	18.041.760.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.583.256.830	2.737.486.870
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		188.326.444.076	164.784.557.078
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		146.570.262.178	122.496.059.075
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		41.756.181.898	42.288.498.003
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.596.004.399.961	2.083.852.095.276

Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Hồng Nhung

Nguyễn Thị Thủy

Đặng Thanh Trang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

MẪU SỐ B02 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	2.694.340.220.907	2.189.074.369.779
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.694.340.220.907	2.189.074.369.779
4. Giá vốn hàng bán	11	25	2.583.856.494.558	2.104.444.079.663
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		110.483.726.349	84.630.290.116
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	27.856.485.775	27.314.612.856
7. Chi phí tài chính	22	27	31.267.334.400	17.014.424.335
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		31.135.685.638	16.950.436.325
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	56.882.839.090	41.990.175.283
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		50.190.038.634	52.940.303.354
11. Thu nhập khác	31	29	5.097.293.453	736.573.972
12. Chi phí khác	32	30	2.523.616.739	275.348.641
13. Lợi nhuận khác	40		2.573.676.714	461.225.331
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		52.763.715.348	53.401.528.685
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	11.007.533.450	11.113.030.682
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		41.756.181.898	42.288.498.003
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	986	1.029

Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Hồng Nhung

Nguyễn Thị Thủy

Đặng Thanh Trang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

MẪU SỐ B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	52.763.715.348	53.401.528.685
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	8.015.146.915	8.015.938.945
- Các khoản dự phòng	03	(3.515.174.328)	8.006.966.196
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(22.771.897.763)	(19.417.564.261)
- Chi phí lãi vay	06	31.135.685.638	16.950.436.325
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	65.627.475.810	66.957.305.890
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(104.170.313.455)	(285.292.917.705)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(107.865.867.841)	(12.336.227.154)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(42.918.532.878)	317.495.401.587
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	5.683.585.256	1.311.781.306
- Tiền lãi vay đã trả	14	(30.094.563.548)	(16.927.226.993)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.924.005.078)	(11.358.148.831)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(224.662.221.734)	59.849.968.100
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(46.834.827.832)	(1.712.044.787)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	35.600.000.000	8.400.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(303.499.986.537)	(104.953.678.631)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.000.000.000	255.269.744.336
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.740.000.000)	(66.500.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	20.073.278.732	22.354.941.637
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(292.401.535.637)	104.467.362.555

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

MẪU SỐ B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
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	-	70.875.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.632.507.618.703	1.043.652.309.192
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.114.754.661.394)	(1.110.427.725.311)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(8.050.000.000)	(8.050.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	509.702.957.309	(3.950.416.119)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(7.360.800.062)	160.366.914.536
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	257.554.863.200	97.187.948.664
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	250.194.063.138	257.554.863.200

Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Hồng Nhung

Nguyễn Thị Thủy

Đặng Thanh Trang

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu

Công ty Cổ phần Xây dựng CDC ("Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội, đổi tên từ ngày 15/03/2017) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/04/2011 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 30/01/2026.

Vốn điều lệ của Công ty là 410.549.870.000 đồng, tương ứng 41.054.987 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là CCC.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/03/2026 là 388 người (tại ngày 31/03/2025 là 318 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4. Cấu trúc Công ty

Cấu trúc của Công ty tại ngày 31/03/2026 bao gồm Văn phòng trụ sở chính tại LK 18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngã Hà Vạn Phúc, 69 phố Tố Hữu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội và các chi nhánh hạch toán phụ thuộc bao gồm:

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ
1.	Công ty Cổ phần Xây dựng CDC - Chi nhánh Miền Nam	Số 42, đường Đinh Thị Thi, Khu đô thị Vạn Phúc, phường Hiệp Bình, thành phố Hồ Chí Minh
2.	Chi nhánh Miền Nam - Công ty Cổ phần CDC Hà Nội (tạm ngừng hoạt động từ ngày 12/09/2025 đến hết ngày 12/09/2026)	Ô 8 Tầng 10 - Tòa nhà VCN Tower, số 02 đường Tố Hữu, Khu đô thị VCN, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 31/03 năm sau.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thông tin về thay đổi Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và một số thông tư liên quan khác. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Ảnh hưởng của việc áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo hướng dẫn tại Thông tư

99 đối với số liệu sổ kế toán và số liệu Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 01/04/2026 được thực hiện theo hướng dẫn chuyển đổi số dư trên sổ kế toán và điều khoản chuyển tiếp quy định tại Thông tư 99 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - "Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót".

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) kể từ thời điểm báo cáo (ngoài các khoản chứng khoán kinh doanh), bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, thương phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các loại chứng khoán nợ khác (ví dụ: khoản đầu tư mua nợ xấu...) và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác, không bao gồm các khoản đã được trình bày trong các chỉ tiêu "Các khoản tương đương tiền", "Phải thu về cho vay ngắn hạn" và "Phải thu về cho vay dài hạn".

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, thuế, lệ phí và phí ngân hàng... Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, lãi khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư. Dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.6.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác.

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 vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản vốn góp cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận, riêng đối với cổ tức nhận được bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, 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 ty liên doanh, liên kết là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và phần sở hữu của Công ty trong vốn chủ sở hữu thực có tại bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.5. Các khoản cho vay

Phản ánh các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa hai bên có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) tại thời điểm báo cáo. Các khoản cho vay được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Lãi cho vay được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi phát sinh.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản cho vay để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Dự phòng đối với các khoản cho vay có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.6.

4.6. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, phải thu dịch vụ xây lắp, cho thuê máy móc thiết bị, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến 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. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá

bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí cho các hoạt động thi công nhưng chưa hoàn thành nghiệm thu thanh toán tại thời điểm kết thúc năm tài chính. Giá trị dở dang được xác định tương ứng với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp; chi phí nhân công trực tiếp; chi phí sử dụng máy thi công; chi phí sản xuất chung và chi phí thầu phụ phát sinh nhưng chưa được nghiệm thu với chủ đầu tư.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc niên độ kế toán, được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được xác định theo giá gốc.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải	05 - 09
Thiết bị quản lý	03 - 05
Tài sản cố định khác	03 - 05

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, nhượng bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, thể hiện giá trị phần mềm máy tính, giá trị quyền sử dụng đất lâu dài. Phần mềm máy tính được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 05 năm. Công ty không trích khấu hao với quyền sử dụng đất lâu dài.

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, 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. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí sửa chữa tài sản và các chi phí trả trước khác phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Trong đó:

- Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm (dài hạn) và không quá 01 năm (ngắn hạn);
- Chi phí cải tạo, sửa chữa tài sản cố định được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.

Công ty căn cứ vào thời gian trả trước theo hợp đồng hoặc thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

4.12. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chỉ hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là phải trả dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản chi phí khác như: chi phí lãi vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất kinh doanh được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Khoản chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận bổ sung hoặc hoàn nhập vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.14. Các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận dựa trên ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi ra để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

4.15. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được 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 báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

4.16. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

4.17. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán về Hợp đồng xây dựng (được trình bày chi tiết dưới đây):

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì 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 trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

- Doanh thu 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 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.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi và các khoản doanh thu tài chính khác (nếu có).

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, lãi suất áp dụng theo thông báo của ngân hàng

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.18. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

4.20. Các 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 về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết tại Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần lớn quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các mối quan hệ đó.

5. TIỀN

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/04/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.348.409.179	2.484.584.563
Tiền gửi ngân hàng	248.845.653.959	255.070.278.637
Cộng	<u>250.194.063.138</u>	<u>257.554.863.200</u>

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	348.499.986.537	53.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	325.400.000.000	53.000.000.000
Chứng chỉ tiền gửi (ii)	23.099.986.537	-
Dài hạn	25.000.000.000	30.000.000.000
Trái phiếu (iii)	25.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	373.499.986.537	83.000.000.000

- (i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,9% - 7,8%/năm. Tại ngày 31/03/2026, số dư các hợp đồng tiền gửi được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng thương mại là 92 tỷ đồng, chi tiết tại Thuyết minh số 21.
- (ii) Là các khoản chứng chỉ tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với kỳ hạn gốc là 48 tháng. Ban Tổng Giám đốc quyết định mua và nắm giữ trong thời gian ngắn hạn, đồng thời đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính này Công ty đã tắt toán toàn bộ các khoản chứng chỉ tiền gửi nêu trên. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc trình bày khoản này trên chỉ tiêu ngắn hạn là phù hợp.
- (iii) Các khoản đầu tư trái phiếu dài hạn, chi tiết như sau:

Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Kỳ hạn trái phiếu	Số dư tại 31/03/2026	Lãi suất
			VND	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam				
CTG2131T2	18/11/2021	10 năm	15.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + biên độ 1%/năm
CTG2232T2.02	01/11/2023	10 năm	10.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + biên độ 1,3%/năm
Cộng			25.000.000.000	

Các trái phiếu dài hạn nêu trên được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

7. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần SIL Leasing	69.240.000.000	-	66.500.000.000	-
Cộng	69.240.000.000	-	66.500.000.000	-

Trong năm, Công ty tăng phần vốn góp vào Công ty Cổ phần SIL Leasing (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư CDCLeasing) với số tiền 2,74 tỷ đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của SIL Leasing về việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu, theo đó nâng số vốn đầu tư lên 69,24 tỷ đồng tương ứng 25% vốn điều lệ của đơn vị này. Đến thời điểm này SIL Leasing đang trong quá trình góp vốn nên chưa thực hiện thay đổi đăng ký kinh doanh. Công ty Cổ phần SIL Leasing thành lập ngày 15/11/2024, hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng. Hiện tại, Công ty Cổ phần SIL Leasing đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng nhà xưởng.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	23.212.505.262	123.156.462.599
Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội	147.583.553.361	122.728.449.129
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô	-	119.820.415.443
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị A&T Bình Dương	234.883.629.587	97.808.532.613
Công ty TNHH Đông Đô Peninsula Đà Nẵng	86.885.904.921	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quang Trung	38.769.778.683	83.119.337.093
Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ	54.347.699.121	55.681.858.727
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đầu tư Thăng Long	66.630.436.081	12.229.334.003
Các khách hàng khác	245.232.580.899	316.351.706.341
Cộng	897.546.087.915	930.896.095.948
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	275.400	13.067.575.400

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tín Phúc Việt Nam	3.610.217.206	10.494.276.664
Công ty Cổ phần VCCONS (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội)	78.120.084.209	10.556.184.620
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	10.190.913.715	29.339.294.709
Công ty TNHH Thương mại và PCCC Vạn Tường (*)	-	1.459.624.642
Các nhà cung cấp khác	154.070.596.847	57.529.286.462
Cộng	245.991.811.977	109.378.667.097
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	10.190.913.715	29.339.294.709

(*) Là khoản Công ty trả trước cho Công ty TNHH Thương mại và Phòng cháy chữa cháy Vạn Tường để thi công hạng mục phòng cháy chữa cháy của dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại, văn phòng, dịch vụ hội nghị và nhà ở để bán Xuân Thủy. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với tỉ lệ 100% trong các năm trước. Trong năm tài chính, Công ty đã xóa nợ đối với khoản công nợ này do nhà cung cấp không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký theo thông tin trên Cổng thông tin Quốc gia về đăng ký doanh nghiệp.

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Là khoản cho bà Nguyễn Huyền Châu vay theo hợp đồng ký ngày 15/12/2025 số tiền cho vay là 8 tỷ đồng, thời gian vay 6 tháng đến ngày 15/05/2026, lãi suất 5,0%/năm. Lãi và gốc được trả vào ngày đáo hạn hợp đồng. Khoản cho vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba.

11. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay	7.163.763.833	-	2.069.745.891	-
Tạm ứng	1.650.087.589	-	1.388.740.624	-
Ký cược, ký quỹ	234.116.080	-	100.000.000	-
Các khoản phải thu khác	355.455.063	-	291.485.053	-
Cộng	9.403.422.565	-	3.849.971.568	-
Trong đó:				
- Phải thu khác là các bên liên quan	59.227.769	-	59.227.769	-
- Tạm ứng là các bên liên quan	48.015.000	-	5.486.000	-
(Chi tiết tại Thuyết minh số 34)				

12. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	34.004.795.989	-	1.711.281.165	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	597.170.597.944	-	492.886.013.851	-
Hàng hoá	18.317.299.227	-	47.029.530.303	-
Cộng	649.492.693.160	-	541.626.825.319	-

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo các công trình:

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Dự án tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn - Đà Nẵng	116.115.282.804	48.438.801.469
Dự án Chung cư khu vườn trên mây A&T	87.732.122.133	63.855.884.251
Dự án Toà nhà hỗn hợp khu văn phòng cho thuê và chung cư để bán 28A Phạm Hùng	75.407.299.688	128.852.547.646
Dự án Khu nhà ở Sông Hồng và chợ nông sản	44.529.155.554	7.574.966.690
Dự án thi công phần kết cấu thân khu phức hợp trung tâm thương mại, văn phòng, hội nghị và nhà ở để bán Xuân Thủy	37.529.433.654	38.686.924.235
Dự án thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện kiến trúc phần thân khối cao tầng và liên kết (Nguyễn Tuấn)	30.725.940.370	30.002.149.560
Dự án: thi công biệt thự song lập và đơn lập - Valley Park Residences	14.795.279.771	38.293.685.599
Các công trình khác	190.336.083.970	137.181.054.401
Cộng	597.170.597.944	492.886.013.851

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	5.727.774.063	298.938.871
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.527.121.611	97.551.390
Các khoản khác	200.652.452	201.387.481
Dài hạn	4.280.320.431	15.392.740.879
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.417.367.585	12.620.162.301
Chi phí sửa chữa tài sản	1.689.243.081	2.713.323.037
Các khoản khác	173.709.765	59.255.541
Cộng	10.008.094.494	15.691.679.750

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/04/2025	8.215.898.759	400.000.000	8.615.898.759
Mua trong năm	-	1.075.000.000	1.075.000.000
Tại ngày 31/03/2026	8.215.898.759	1.475.000.000	9.690.898.759
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/04/2025	-	271.333.347	271.333.347
Khấu hao trong năm	-	170.739.253	170.739.253
Tại ngày 31/03/2026	-	442.072.600	442.072.600
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/04/2025	8.215.898.759	128.666.653	8.344.565.412
Tại ngày 31/03/2026	8.215.898.759	1.032.927.400	9.248.826.159
GTCL của tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng	8.215.898.759	-	8.215.898.759

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Mẫu số B09 - DN

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ						
Tại ngày 01/04/2025	58.051.420.524	18.691.363.635	26.171.269.636	828.317.021	788.000.000	104.530.370.816
Mua trong năm	-	9.900.000.000	1.869.057.091	307.212.963	678.500.000	12.754.770.054
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.197.272.726)	-	-	-	(3.197.272.726)
Tại ngày 31/03/2026	58.051.420.524	25.394.090.909	28.040.326.727	1.135.529.984	1.466.500.000	114.087.868.144
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/04/2025	6.975.433.657	13.192.392.806	15.309.247.531	675.840.544	240.459.402	36.393.373.940
Khấu hao trong năm	2.320.306.848	1.261.137.594	3.811.207.112	106.894.436	344.861.672	7.844.407.662
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.197.272.726)	-	-	-	(3.197.272.726)
Tại ngày 31/03/2026	9.295.740.505	11.256.257.674	19.120.454.643	782.734.980	585.321.074	41.040.508.876
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/04/2025	51.075.986.867	5.498.970.829	10.862.022.105	152.476.477	547.540.598	68.136.996.876
Tại ngày 31/03/2026	48.755.680.019	14.137.833.235	8.919.872.084	352.795.004	881.178.926	73.047.359.268
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	-	9.035.909.090	3.655.821.455	622.494.456	-	13.314.225.001
GTCL của tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng	48.755.680.019	-	8.003.990.442	-	-	56.759.670.461

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MÃU SỐ B09 - DN

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá trị		Giá trị	
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ	
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn	472.495.709.043	472.495.709.043	609.069.802.112	609.069.802.112
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	19.052.111.539	19.052.111.539	29.739.164.743	29.739.164.743
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông	9.201.980.751	9.201.980.751	18.670.468.711	18.670.468.711
Công ty TNHH SungShin Vina	5.055.289.719	5.055.289.719	21.251.418.022	21.251.418.022
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Ngọc Khánh	62.278.853.505	62.278.853.505	77.999.691.649	77.999.691.649
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	-	19.124.923.905	19.124.923.905
Các nhà cung cấp khác	376.907.473.529	376.907.473.529	442.284.135.082	442.284.135.082
Phải trả người bán dài hạn	37.081.590.086	37.081.590.086	28.174.797.437	28.174.797.437
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	4.701.777.471	4.701.777.471	928.201.817	928.201.817
Công ty Cổ phần CDC Hạ tầng	-	-	3.137.952.951	3.137.952.951
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	-	8.413.762.451	8.413.762.451
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng long	3.610.365.905	3.610.365.905	-	-
Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Alpha	4.691.233.903	4.691.233.903	-	-
Các nhà cung cấp khác	24.078.212.807	24.078.212.807	15.694.880.218	15.694.880.218
Cộng	509.577.299.129	509.577.299.129	637.244.599.549	637.244.599.549
Trong đó:				
- Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan	19.052.111.539	19.052.111.539	29.739.164.743	29.739.164.743
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan	4.701.777.471	4.701.777.471	928.201.817	928.201.817
(Chi tiết tại Thuyết minh số 34)				

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đầu tư Thăng Long	50.480.539.746	153.053.992.926
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương	62.892.101.806	136.585.006.009
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đồng Đa	78.790.035.095	68.359.807.333
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Thuận An	95.079.602.532	-
Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội	81.315.293.556	-
Công ty Cổ phần Thanh Xuân	10.877.014.778	36.799.985.047
Các khách hàng khác	237.996.600.205	125.440.382.835
Cộng	617.431.187.718	520.239.174.150

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/04/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/03/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	265.903.728	5.213.656.121	5.196.096.251	283.463.598
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.924.005.078	11.007.533.450	10.924.005.078	5.007.533.450
Thuế thu nhập cá nhân	124.236.586	3.444.745.871	3.433.502.041	135.480.416
Các khoản phải nộp khác	-	34.530.768	34.530.768	-
Cộng	5.314.145.392	19.700.466.210	19.588.134.138	5.426.477.464

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Chi phí phải trả công trình xây dựng	3.367.520.004	13.744.132.983
Chi phí lãi vay	1.415.746.772	374.624.682
Chi phí khác	320.670.484	374.882.974
Cộng	5.103.937.260	14.493.640.639
Trong đó: Chi phí phải trả với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	1.818.273.985	-

20. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	1.269.596.119	950.472.119
Các khoản bảo hiểm	739.197.500	554.054.797
Cổ tức phải trả	1.690.000.000	1.690.000.000
Các khoản phải trả khác	1.038.029.519	391.157.762
Cộng	4.736.823.138	3.585.684.678
Trong đó: Phải trả khác bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	1.715.295.000	1.690.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/04/2025		Trong năm		31/03/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ (1)	273.528.466.010	273.528.466.010	1.634.551.356.171	1.094.626.441.394	813.453.380.787	813.453.380.787
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (2)	132.102.319.453	132.102.319.453	830.147.605.735	561.666.063.719	400.583.861.469	400.583.861.469
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (3)	51.478.391.471	51.478.391.471	430.764.140.017	261.125.117.705	221.117.413.783	221.117.413.783
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (4)	70.689.623.942	70.689.623.942	232.420.704.536	193.844.801.792	109.265.526.686	109.265.526.686
Vay cá nhân	14.700.000.000	14.700.000.000	7.300.000.000	16.700.000.000	5.300.000.000	5.300.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	4.558.131.144	4.558.131.144	3.299.537.468	6.502.314.486	1.355.354.126	1.355.354.126
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (6)	1.158.131.144	1.158.131.144	936.754.122	1.158.131.148	936.754.118	936.754.118
Vay dài hạn						
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	25.111.474.109	25.111.474.109	1.255.800.000	23.427.757.468	2.939.516.641	2.939.516.641
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (6)	3.283.254.109	3.283.254.109	-	936.754.122	2.346.499.987	2.346.499.987
Cộng	21.828.220.000	21.828.220.000	1.255.800.000	22.491.003.346	593.016.654	593.016.654
	298.639.940.119	298.639.940.119	1.635.807.156.171	1.118.054.198.862	816.392.897.428	816.392.897.428

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

Lịch trả nợ vay dài hạn

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Trong năm tiếp theo	1.355.354.126	4.558.131.144
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	2.939.516.641	17.708.324.109
Trên 5 năm	-	7.403.150.000
Cộng	4.294.870.767	29.669.605.253

Chi tiết các khoản vay của Công ty tại ngày 31/03/2026 như sau:

STT	Ngân Hàng	Số Hợp đồng	Hạn mức cho vay	Mục đích vay	Thời hạn vay	Lãi suất trong năm	Tài sản đảm bảo
(1)	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	Hợp đồng tín dụng số 365066.25.051.895193.TD ngày 29/12/2025	450 tỷ đồng	Phục vụ hoạt động kinh doanh xây lắp	Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 10/12/2026. Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 9 tháng.	5,3% - 9,0%	Các hợp đồng tiền gửi và quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Khắc Thịnh và bà Lê Thị Hà
(2)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành	Hợp đồng tín dụng số 01/2025- HECVHM/NHCT322-CDC ngày 11/04/2025	300 tỷ đồng	Bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh thực hiện công trình dự án	Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 11/04/2026. Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 6 tháng	5,0% - 8,0%	Bao gồm các quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng xây dựng; trái phiếu Vietinbank và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã hình thành tại trụ sở Công ty (B-TT08-18) và các hợp đồng tiền gửi

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

STT	Ngân Hàng	Số Hợp đồng	Hạn mức cho vay/ Số tiền vay	Mục đích vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
(3)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	Hợp đồng tín dụng số 01/2025/6436814/HĐTD ngày 29/05/2025	300 tỷ đồng	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, chiết khấu, mở L/C	Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 29/05/2026. Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 12 tháng.	5,3% - 8,0%	Các hợp đồng tiền gửi tại BIDV và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã hình thành tại trụ sở Công ty (B-TT08-20)
(4)	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô	Hợp đồng tín dụng số DDA20242325470/HĐTD ngày 28/10/2024 và Phụ lục hợp đồng DDA20242325470/HĐTD/P LHM-3930030 ngày 02/12/2025	150 tỷ đồng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh	Thời gian cấp hạn mức đến ngày 02/12/2026. Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 6 tháng	5,13% - 8,7%	Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Techcombank và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã hình thành tại trụ sở Công ty (B-TT08-24)
(5)	Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	Hợp đồng tín dụng số 801700187129 ngày 05/11/2021	3,376 tỷ đồng	Mua xe ô tô Lexus	5 năm	7,50%	Xe ô tô Lexus biển 30H-234.73
		Hợp đồng tín dụng số 801700231701 ngày 18/12/2023	3,952 tỷ đồng	Mua xe ô tô Lexus	8 năm	8,40%	Xe ô tô Lexus biển 30K-613.89
(6)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành	Hợp đồng tín dụng số 01/2025-HĐCVDADT/NHCT322-CDC ngày 26/08/2025	1,255 tỷ đồng	Mua xe ô tô New Kia Carnival 1.6 HEV Signature 7s	36 tháng	5,80%	Xe ô tô New Kia Carnival

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/04/2024	350.000.000.000	-	2.158.376.884	131.993.834.040	484.152.210.924
Tăng vốn trong năm	52.500.000.000	18.375.000.000	-	-	70.875.000.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(333.240.000)	-	-	(333.240.000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	42.288.498.003	42.288.498.003
Trích quỹ	-	-	579.109.986	(1.447.774.965)	(868.664.979)
Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	(8.050.000.000)	(8.050.000.000)
Tại ngày 01/04/2025	402.500.000.000	18.041.760.000	2.737.486.870	164.784.557.078	588.063.803.948
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	41.756.181.898	41.756.181.898
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (i)	8.049.870.000	-	-	(8.049.870.000)	-
Trích quỹ (i)	-	-	845.769.960	(2.114.424.900)	(1.268.654.940)
Trả cổ tức bằng tiền (i)	-	-	-	(8.050.000.000)	(8.050.000.000)
Tại ngày 31/03/2026	410.549.870.000	18.041.760.000	3.583.256.830	188.326.444.076	620.501.330.906

(i) Trong năm tài chính, Công ty đã phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2025/NQ-DHĐCĐ ngày 26/07/2025, chi tiết như sau: Trích quỹ đầu tư phát triển: 845.769.960 đồng, trích quỹ khen thưởng phúc lợi: 1.268.654.940 đồng và trả cổ tức với tỉ lệ bằng 4% vốn điều lệ (trong đó trả cổ tức bằng tiền: 2% và trả cổ tức bằng cổ phiếu: 2%).

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/03/2026		01/04/2025	
	Vốn góp	Tỉ lệ sở hữu	Vốn góp	Tỉ lệ sở hữu
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần CDC Holding	76.500.000.000	18,63	75.000.000.000	18,63
Ông Nguyễn Tiến Đạt	98.358.600.000	23,96	96.430.000.000	23,96
Ông Lê Hồng Lĩnh	32.794.020.000	7,99	32.200.000.000	8,00
Ông Ngô Tấn Long	32.844.000.000	8,00	32.200.000.000	8,00
Ông Trần Văn Trường	32.844.000.000	8,00	32.200.000.000	8,00
Bà Đặng Thanh Trang	32.844.000.000	8,00	32.200.000.000	8,00
Ông Lê Văn Quang	17.187.000.000	4,19	17.500.000.000	4,35
Các cổ đông khác	87.178.250.000	21,23	84.770.000.000	21,06
Cộng	410.549.870.000	100	402.500.000.000	100

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

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	402.500.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	8.049.870.000	52.500.000.000
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	410.549.870.000	402.500.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	16.099.870.000	8.050.000.000

Cổ phiếu

	31/03/2026	01/04/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.054.987	40.250.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	41.054.987	40.250.000
- Cổ phiếu phổ thông	41.054.987	40.250.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.054.987	40.250.000
- Cổ phiếu phổ thông	41.054.987	40.250.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	1.459.624.642	-
Công ty TNHH Thương mại và PCCC Vạn Tường	1.459.624.642	-

24. DOANH THU

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	312.762.523.472	534.665.221.121
Doanh thu thi công xây dựng	2.375.251.686.235	1.649.190.861.158
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.326.011.200	5.218.287.500
Cộng	2.694.340.220.907	2.189.074.369.779

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Giá vốn hàng hoá đã bán	307.476.777.786	527.548.638.640
Giá vốn thi công xây dựng	2.275.038.564.050	1.574.968.782.446
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	1.341.152.722	1.926.658.577
Cộng	2.583.856.494.558	2.104.444.079.663

26. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	25.167.296.674	19.409.164.261
Lãi chậm thanh toán theo hợp đồng	2.689.189.101	7.905.448.595
Cộng	27.856.485.775	27.314.612.856

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	31.135.685.638	16.950.436.325
Chi phí tài chính khác	131.648.762	63.988.010
Cộng	31.267.334.400	17.014.424.335

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên	36.167.496.664	25.093.757.238
Chi phí vật liệu quản lý	1.611.581.288	1.057.880.328
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.409.147.649	6.137.087.754
Thuế, phí và lệ phí	1.000.000	9.077.988
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	-	1.459.624.642
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.766.044.683	6.366.484.354
Chi phí bằng tiền khác	3.927.568.806	1.866.262.979
Cộng	56.882.839.090	41.990.175.283

29. THU NHẬP KHÁC

	<u>Từ 01/04/2025</u> <u>đến 31/03/2026</u>	<u>Từ 01/04/2024</u> <u>đến 31/03/2025</u>
	VND	VND
Thu nhập từ khoản nợ không phải trả (*)	3.845.609.906	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành	827.481.525	-
Các khoản khác	424.202.022	736.573.972
Cộng	5.097.293.453	736.573.972

(*) Trong năm tài chính, Công ty đã ghi nhận khoản thu nhập khác từ khoản công nợ phải trả cho nhà cung cấp do không thể liên hệ được nhiều lần, đồng thời nhà cung cấp này không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký theo thông tin trên Cổng thông tin Quốc gia về đăng ký doanh nghiệp. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá việc ghi nhận thu nhập như trên là phù hợp với các quy định hiện hành.

30. CHI PHÍ KHÁC

	<u>Từ 01/04/2025</u> <u>đến 31/03/2026</u>	<u>Từ 01/04/2024</u> <u>đến 31/03/2025</u>
	VND	VND
Lỗi thanh lý TSCĐ, tài sản dài hạn khác	2.425.251.349	-
Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp	55.320.558	258.234.329
Các khoản khác	43.044.832	17.114.312
Cộng	2.523.616.739	275.348.641

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Từ 01/04/2025</u> <u>đến 31/03/2026</u>	<u>Từ 01/04/2024</u> <u>đến 31/03/2025</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	624.693.759.954	760.582.105.653
Chi phí nhân công	114.310.001.279	77.949.590.115
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.015.146.915	8.015.938.945
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.674.110.219.787	790.493.167.574
Chi phí bằng tiền khác	16.423.311.342	10.903.804.477
Cộng	2.437.552.439.277	1.647.944.606.764

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Từ 01/04/2025</u> <u>đến 31/03/2026</u>	<u>Từ 01/04/2024</u> <u>đến 31/03/2025</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	52.763.715.348	53.401.528.685
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	2.273.951.904	2.163.624.723
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.273.951.904	2.163.624.723
Thu nhập chịu thuế	55.037.667.252	55.565.153.408
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	11.007.533.450	11.113.030.682

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	41.756.181.898	42.288.498.003
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(1.268.654.940)	(868.664.979)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	40.487.526.958	41.419.833.024
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (**)	41.054.987	40.235.124
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	986	1.029

(*) Công ty thực hiện loại trừ số liệu về trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

(**) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm của năm trước đã được điều chỉnh hồi tố do số lượng cổ phiếu phổ thông trong năm tăng lên từ việc Công ty trả cổ tức bằng cổ phiếu.

34. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần CDC Holding	Cổ đông lớn, có chung thành viên quản lý cấp cao
Ông Nguyễn Tiến Đạt	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần SIL Leasing	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Có chung thành viên quản lý cấp cao
Công ty Cổ phần Đầu tư CDC Nha Trang	Có chung thành viên quản lý cấp cao
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản CDC	Có chung thành viên quản lý cấp cao
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại HTI	Không còn là bên liên quan kể từ ngày 26/09/2025
Công ty Cổ phần Tập đoàn nhựa Bình Thuận	Không còn là bên liên quan kể từ ngày 26/09/2025

Ngoài các giao dịch đã trình bày ở các thuyết minh khác, Công ty có các giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với bên liên quan

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Nhận vốn góp	-	39.690.000.000
Ông Trần Văn Trường	-	19.845.000.000
Bà Đặng Thanh Trang	-	19.845.000.000
Ông Ngô Quý Nhâm	-	675.000.000
Ông Mai Đình Chất	-	2.767.500.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	2.767.500.000
Ông Nguyễn Văn Tiến	-	1.350.000.000
Trả tiền vay	-	54.235.521.962
Ông Mai Đình Chất	-	21.500.000.000
Bà Đặng Thanh Trang	-	15.500.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	17.235.521.962

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Tạm ứng	53.697.000	5.486.000
Ông Nguyễn Hữu Bằng	-	5.486.000
Ông Trịnh Ngọc Thắng	53.697.000	-
Thanh toán tạm ứng	11.168.000	43.467.630
Ông Ngô Tấn Long	-	6.237.800
Ông Trần Văn Trường	-	37.229.830
Ông Trịnh Ngọc Thắng	5.682.000	-
Ông Nguyễn Hữu Bằng	5.486.000	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	5.742.600.000	-
Ông Nguyễn Tiến Đạt	1.928.600.000	-
Công ty Cổ phần CDC Holding	1.500.000.000	-
Ông Ngô Tấn Long	644.000.000	-
Bà Đặng Thanh Trang	644.000.000	-
Ông Trần Văn Trường	644.000.000	-
Ông Mai Đình Chất	161.000.000	-
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	161.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Tiến	60.000.000	-
Chia cổ tức bằng tiền và đã trả trong năm	5.742.600.000	6.092.600.000
Ông Nguyễn Tiến Đạt	1.928.600.000	1.928.600.000
Công ty Cổ phần CDC Holding	1.500.000.000	1.500.000.000
Ông Ngô Tấn Long	644.000.000	644.000.000
Bà Đặng Thanh Trang	644.000.000	644.000.000
Ông Lê Văn Quang	Không còn là bên liên quan từ ngày 26/09/2025	350.000.000
Ông Trần Văn Trường	644.000.000	644.000.000
Ông Mai Đình Chất	161.000.000	161.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	161.000.000	161.000.000
Ông Nguyễn Văn Tiến	60.000.000	60.000.000
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	457.004.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	Không còn là bên liên quan	457.004.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	116.137.794.646	34.770.447.524
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	116.137.794.646	34.770.447.524
Góp vốn vào công ty liên kết	2.740.000.000	-
Công ty Cổ phần SIL Leasing	2.740.000.000	-

Số dư với bên liên quan

	31/03/2026 VND	01/04/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khác		
Phải thu ngắn hạn khác	59.227.769	59.227.769
Công ty Cổ phần CDC Holding	59.227.769	59.227.769
Tạm ứng ngắn hạn	48.015.000	5.486.000
Ông Nguyễn Hữu Bằng	-	5.486.000
Ông Trịnh Ngọc Thắng	48.015.000	-
Phải thu khách hàng	275.400	13.067.575.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản CDC	275.400	13.067.575.400
Phải trả ngắn hạn khác	1.715.295.000	1.690.000.000
Công ty Cổ phần CDC Holding	1.690.000.000	1.690.000.000
Ông Trịnh Ngọc Thắng	25.295.000	-
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện		
- Phải trả người bán ngắn hạn	19.052.111.539	29.739.164.743
- Phải trả người bán dài hạn	4.701.777.471	928.201.817
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	10.190.913.715	29.339.294.709
- Chi phí phải trả	1.818.273.985	-

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025 VND
Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch HĐQT	1.170.863.637	830.980.000
Ông Trần Văn Trường	Phó Chủ tịch HĐQT	1.239.671.970	847.480.000
Ông Trần Gia Nguyên Trí	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 27/09/2025) Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/09/2025)	312.420.000	-
Bà Đặng Thanh Trang	Thành viên HĐQT; Tổng Giám đốc	1.507.088.068	850.355.000
Ông Mai Đình Chất	Phó Tổng Giám đốc	1.015.875.000	680.980.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 18/03/2026)	958.645.833	680.980.000
Ông Nguyễn Văn Linh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/07/2024)	994.625.000	508.620.056
Ông Nguyễn Hữu Bằng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16/09/2024, miễn nhiệm ngày 24/06/2025)	75.000.000	504.625.000
Ông Nguyễn Văn Tiến	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 08/08/2025)	-	-
Ông Trịnh Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18/03/2026)	-	-
Cộng		7.274.189.508	4.904.020.056

35. THÔNG TIN KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025 VND
Thù lao của Ban kiểm soát	-	-
Cộng	-	-

36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính này.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2026

Người lập



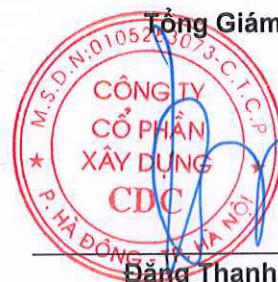
Nguyễn Thị Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thủy

Tổng Giám đốc



Đặng Thanh Trang