CONSTRUCTION

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do Hạnh phúc**

Số: 953 /CBTT – CDC

Hà Nội, ngày 13 tháng 11 năm 2026

# CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Xây dựng CDC
   - Mã chứng khoán : CCC
   - Địa chỉ : LK 18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc, 69 phố Tố Hữu, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội.
   - Điện thoại : 024 3943 0888 Số Fax:
   - E-mail : info@cdcxd.com.vn
2. Nội dung thông tin công bố

   Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026.
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 13./11./2026 tại đường dẫn: https://cdcxd.com.vn/cong-bo-thong-tin/

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật

M.S.D.N: 0105283071 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC P. HÀ ĐÔNG - TP. HÀ NỘI

**Đặng Thanh Trang**

Tổng Giám đốc

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

Hà Nội, tháng 11 năm 2026

# MỤC LỤC


| NỘI DUNG | TRANG |
|---|---|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 2 - 3 |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ | 4 |
| BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ | 5 - 6 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ | 7 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ | 8 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ | 9 - 35 |

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

| | |
|---|---|
| Ông Ngô Tấn Long | Chủ tịch |
| Ông Trần Văn Trường | Thành viên<br>Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 28/08/2026) |
| Ông Trần Gia Nguyên Trí | Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 02/08/2026) |
| Bà Đặng Thanh Trang | Thành viên |
| Ông Lê Văn Quang | Thành viên (bổ nhiệm ngày 02/08/2026) |
| 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 Văn Linh | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Văn Tiến | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trịnh Ngọc Thắng | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Phan Trung Thành | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12/08/2026) |
| Ông Trần Văn Trường | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 28/08/2026) |

## 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 |
| Bà Đặng Thanh Trang | Tổng Giám đốc, thành viên Hội đồng quản trị |

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ hoạt động. Trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, 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 giữa niên độ;
- 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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.

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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0105283073 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC
P. HÀ ĐÔNG - TP. HÀ NỘI

**Đặng Thanh Trang**
**Tổng Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 12 tháng 11 năm 2026*

anviet
Certified Public Accountants

**Công ty TNHH Kiểm toán An Việt**
Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội
T (84-24) 6278 2904 E anviet@anvietcpa.com W anvietcpa.com

*Số: **224** /2026/BCSX-AVI-TC1*

# BÁO CÁO SOÁT XÉT
# THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC (gọi tắt là "Công ty"), được phê duyệt ngày 12/11/2026, từ trang 05 đến trang 35 bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30/09/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc 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 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 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 thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, 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 không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/09/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026, 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 giữa niên độ.

M.S.D.N: 0200511555 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT - Q. HAI BÀ TRƯNG - T.P HÀ NỘI

**Vũ Bình Minh**
**Tổng Giám đốc**
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0034-2023-055-1

***Thay mặt và đại diện cho***
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT**
*Hà Nội, ngày 12 tháng 11 năm 2026*

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

**MẪU SỐ B01a - DN**
*Đơn vị tính: VND*

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 30/09/2026 | 01/04/2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A.** | **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **2.550.912.330.206** | **2.414.907.394.103** |
| **I.** | **Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | | **178.269.190.226** | **250.194.063.138** |
| 1. | Tiền | 111 | 5 | 178.269.190.226 | 250.194.063.138 |
| **II.** | **Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **338.238.298.627** | **363.663.750.370** |
| 1. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | 6 | 338.238.298.627 | 363.663.750.370 |
| **III.** | **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **1.390.225.930.535** | **1.145.777.558.624** |
| 1. | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 8 | 977.204.770.127 | 897.546.087.915 |
| 2. | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 9 | 403.717.964.523 | 245.991.811.977 |
| 3. | Phải thu ngắn hạn khác | 135 | 10 | 9.303.195.885 | 2.239.658.732 |
| **IV.** | **Hàng tồn kho** | **140** | **11** | **642.320.386.581** | **649.492.693.160** |
| 1. | Hàng tồn kho | 141 | | 642.320.386.581 | 649.492.693.160 |
| **V.** | **Tài sản ngắn hạn khác** | **160** | | **1.858.524.237** | **5.779.328.811** |
| 1. | Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | 12 | 1.806.969.489 | 5.727.774.063 |
| 2. | Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | | 51.554.748 | 51.554.748 |
| **B.** | **TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **179.955.818.924** | **181.097.005.858** |
| **I.** | **Tài sản cố định** | **220** | | **81.558.425.694** | **82.296.185.427** |
| 1. | Tài sản cố định hữu hình | 221 | 15 | 72.457.099.539 | 73.047.359.268 |
| | *- Nguyên giá* | *222* | | *117.961.479.070* | *114.087.868.144* |
| | *- Giá trị hao mòn lũy kế* | *223* | | *(45.504.379.531)* | *(41.040.508.876)* |
| 2. | Tài sản cố định vô hình | 227 | 13 | 9.101.326.155 | 9.248.826.159 |
| | *- Nguyên giá* | *228* | | *9.690.898.759* | *9.690.898.759* |
| | *- Giá trị hao mòn lũy kế* | *229* | | *(589.572.604)* | *(442.072.600)* |
| **II.** | **Tài sản dở dang dài hạn** | **250** | | **5.419.388.889** | **280.500.000** |
| 1. | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 252 | 14 | 5.419.388.889 | 280.500.000 |
| **III.** | **Đầu tư tài chính dài hạn** | **260** | | **84.240.000.000** | **94.240.000.000** |
| 1. | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 262 | 7 | 69.240.000.000 | 69.240.000.000 |
| 2. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 265 | 6 | 15.000.000.000 | 25.000.000.000 |
| **IV.** | **Tài sản dài hạn khác** | **270** | | **8.738.004.341** | **4.280.320.431** |
| 1. | Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | 12 | 8.738.004.341 | 4.280.320.431 |
| | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **280** | | **2.730.868.149.130** | **2.596.004.399.961** |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

**MẪU SỐ B01a - DN**

*Đơn vị tính: VND*

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 30/09/2026 | 01/04/2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **C.** | **NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **2.094.508.720.554** | **1.975.503.069.055** |
| **I.** | **Nợ ngắn hạn** | **310** | | **2.042.630.973.457** | **1.932.449.795.102** |
| 1. | Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 16 | 495.961.039.325 | 472.495.709.043 |
| 2. | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 17 | 800.873.638.449 | 617.431.187.718 |
| 3. | Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | | 1.350.000.000 | 1.690.000.000 |
| 4. | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | 18 | 7.024.064.029 | 5.426.477.464 |
| 5. | Phải trả người lao động | 315 | | 9.704.576.623 | 8.427.394.447 |
| 6. | Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | 19 | 11.661.042.689 | 5.103.937.260 |
| 7. | Phải trả ngắn hạn khác | 320 | 20 | 5.519.653.413 | 3.046.823.138 |
| 8. | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | 21 | 703.909.388.229 | 813.453.380.787 |
| 9. | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 6.627.570.700 | 5.374.885.245 |
| **II.** | **Nợ dài hạn** | **330** | | **51.877.747.097** | **43.053.273.953** |
| 1. | Phải trả người bán dài hạn | 331 | 16 | 46.541.075.802 | 37.081.590.086 |
| 2. | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 339 | 21 | 2.483.216.635 | 2.939.516.641 |
| 3. | Dự phòng phải trả dài hạn | 343 | | 2.853.454.660 | 3.032.167.226 |
| **D.** | **VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | **22** | **636.359.428.576** | **620.501.330.906** |
| 1. | Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 410.549.870.000 | 410.549.870.000 |
| | *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | *410.549.870.000* | *410.549.870.000* |
| 2. | Thặng dư vốn | 412 | | 18.041.760.000 | 18.041.760.000 |
| 3. | Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 4.418.380.467 | 3.583.256.830 |
| 4. | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 203.349.418.109 | 188.326.444.076 |
| | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | *420a* | | *185.367.667.461* | *146.570.262.178* |
| | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này* | *420b* | | *17.981.750.648* | *41.756.181.898* |
| | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **2.730.868.149.130** | **2.596.004.399.961** |

*Phê duyệt, ngày 12 tháng 11 năm 2026*

| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Trần Anh Công | Nguyễn Thị Thủy | Đặng Thanh Trang |

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

**MẪU SỐ B02a - DN**

*Đơn vị tính: VND*

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **1.** | **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **01** | **24** | **1.078.680.932.224** | **1.143.816.386.926** |
| 2. | Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| **3.** | **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **10** | | **1.078.680.932.224** | **1.143.816.386.926** |
| 4. | Giá vốn hàng bán | 11 | 25 | 1.025.058.801.230 | 1.095.175.293.125 |
| **5.** | **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20** | | **53.622.130.994** | **48.641.093.801** |
| 6. | Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21 | | - | - |
| 7. | Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | 26 | 26.008.325.199 | 11.754.177.253 |
| 8. | Chi phí tài chính | 23 | | 32.411.786.759 | 10.357.988.295 |
| | *- Trong đó: Chi phí đi vay* | *24* | | *32.411.786.759* | *10.357.988.295* |
| 9. | Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| 10. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 27 | 26.815.018.530 | 24.093.123.571 |
| **11.** | **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **30** | | **20.403.650.904** | **25.944.159.188** |
| 12. | Thu nhập khác | 31 | 28 | 3.240.272.272 | 119.363.879 |
| 13. | Chi phí khác | 32 | 29 | 791.363.258 | 27.106.272 |
| **14.** | **Lợi nhuận khác** | **40** | | **2.448.909.014** | **92.257.607** |
| **15.** | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **50** | | **22.852.559.918** | **26.036.416.795** |
| 16. | Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 31 | 4.870.809.270 | 5.391.067.878 |
| 17. | Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| **18.** | **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **60** | | **17.981.750.648** | **20.645.348.917** |
| 19. | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 32 | 407 | 472 |

*Phê duyệt, ngày 12 tháng 11 năm 2026*

| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Trần Anh Công | Nguyễn Thị Thủy | Đặng Thanh Trang |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

**MẪU SỐ B03a - DN**

*Đơn vị tính: VND*

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **I.** | **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| **1.** | **Lợi nhuận trước thuế** | **01** | **22.852.559.918** | **26.036.416.795** |
| **2.** | **Điều chỉnh cho các khoản** | | | |
| | - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | 4.611.370.659 | 3.888.674.702 |
| | - Các khoản dự phòng | 03 | (178.712.566) | (2.507.590.784) |
| | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | 05 | (24.436.891.640) | (9.145.179.762) |
| | - Chi phí đi vay | 06 | 32.411.786.759 | 10.357.988.295 |
| **3.** | **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | **08** | **35.260.113.130** | **28.630.309.246** |
| | - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | (244.448.371.911) | (176.592.886.355) |
| | - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | 7.172.306.579 | (87.905.950.176) |
| | - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | 226.061.069.664 | (43.343.089.790) |
| | - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | 12 | (536.879.336) | 4.652.562.824 |
| | - Chi phí đi vay đã trả | 14 | (32.599.957.366) | (10.204.162.361) |
| | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (5.878.500.973) | (5.924.005.078) |
| | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | **(14.970.220.213)** | **(290.687.221.690)** |
| **II.** | **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| 1. | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | (6.476.703.518) | (40.553.957.091) |
| 2. | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (264.000.000.000) | (5.000.000.000) |
| 3. | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 298.499.986.537 | 5.000.000.000 |
| 4. | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | - | (2.740.000.000) |
| 5. | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 25.362.356.846 | 9.037.317.433 |
| | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | **53.385.639.865** | **(34.256.639.658)** |
| **III.** | **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 1. | Tiền thu từ đi vay | 33 | 885.803.625.465 | 684.856.996.629 |
| 2. | Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (995.803.918.029) | (451.109.075.785) |
| 3. | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (340.000.000) | - |
| | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | **40** | **(110.340.292.564)** | **233.747.920.844** |
| | **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | **50** | **(71.924.872.912)** | **(91.195.940.504)** |
| | **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | **250.194.063.138** | **257.554.863.200** |
| | **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | **70** | **178.269.190.226** | **166.358.922.696** |

*Phê duyệt, ngày 12 tháng 11 năm 2026*

| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Trần Anh Công | 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") tiền thân là Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội được đổi tên từ ngày 30/03/2022. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 thay đổi lần thứ 19 ngày 14/08/2026 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

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 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 30/09/2026 là 347 người (tại ngày 31/03/2026 là 388 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 30/09/2026 bao gồm Văn phòng trụ sở chính tại LK 18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngân 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 đến hết ngày 02/10/2027) | Ô 8 Tầng 10 - Tòa nhà VCN Tower, số 02 đường Tố Hữu, Khu đô thị VCN, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa |

Tại ngày 30/09/2026, Công ty có 1 công ty liên kết như sau:

| Tên công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần SIL Leasing | Bắc Ninh | 25% | 25% | Kinh doanh bất động sản, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng - kinh doanh cơ sở hạ tầng |

## 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 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.

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026 được lập nhằm mục đích đáp ứng yêu cầu về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

### 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 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 kỳ kế toán. 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 kỳ 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. 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) và các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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 4.5.

### 4.5. 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: 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; 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.

### 4.6. 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 kỳ kế toán. 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 kỳ kế toán, được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

### 4.7. 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).

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 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.

### 4.8. 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.

### 4.9. 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.

### 4.10. Các khoản góp vốn vào đơn vị khác

***Đầu tư vào công ty 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.

### 4.11. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi 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. Phải trả về cổ tức

Là khoản phải trả cho cổ tức bằng tiền cho các cổ đông góp vốn của Công ty. Thời điểm Công ty ghi nhận khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận là thời điểm Công ty không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của pháp luật về kế toán và chứng khoán.

### 4.14. 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 kỳ 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 kỳ.

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 kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận bổ sung hoặc hoàn nhập vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### 4.15. 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 kỳ kế toán.

### 4.16. 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.

### 4.17. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí 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.

### 4.18. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán phản ánh vốn góp của cổ đông, được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông, số lượng cổ phần được tính theo mệnh giá cổ phiếu đã phát hành.

Thặng dư vốn phản ánh phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình; giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu sang cổ phiếu tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi; các chi phí liên quan trực tiếp đến phát hành cổ phiếu.

Các quỹ và lợi nhuận sau thuế được trích lập và phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

### 4.19. Ghi nhận doanh thu

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

(a) 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;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) 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);

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) 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:***

(a) 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;

(b) Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;

(d) 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, tiền cho vay, lãi trái phiếu 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.

## 4.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu, bao gồm: trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ; dự phòng giảm giá hàng tồn kho; giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

## 4.21. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty phát sinh trong kỳ kế toán, bao gồm: chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất; dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...) và các khoản chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi giảm khi hoàn nhập các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

## 4.22. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính, khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với 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 mà 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 trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và 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 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.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí 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.

Việc xác định các loại thuế 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 nghĩa vụ về các loại thuế tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

### 4.23. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là tổ chức hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Thông tin với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số 33.

## 5. TIỀN

| | 30/09/2026<br>VND | 01/04/2026<br>VND |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 1.116.259.190 | 1.348.409.179 |
| Tiền gửi không kỳ hạn | 177.152.931.036 | 248.845.653.959 |
| *- Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia* | *146.114.597.640* | *228.729.512.742* |
| *- Ngân hàng TMCP Quân đội* | *5.708.053.505* | *10.241.644.106* |
| *- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam* | *597.962.461* | *5.882.684.472* |
| *- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam* | *24.611.337.613* | *3.818.896.567* |
| *- Các ngân hàng khác* | *120.979.817* | *172.916.072* |
| **Cộng** | **178.269.190.226** | **250.194.063.138** |

## 6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

| | 30/09/2026 | | | 01/04/2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| **Ngắn hạn** | **338.238.298.627** | **338.238.298.627** | **-** | **363.663.750.370** | **363.663.750.370** | **-** |
| ***Cho vay*** | ***8.309.452.055*** | ***8.309.452.055*** | ***-*** | ***8.106.712.329*** | ***8.106.712.329*** | ***-*** |
| Bà Nguyễn Huyền Châu (i) | 8.309.452.055 | 8.309.452.055 | - | 8.106.712.329 | 8.106.712.329 | - |
| ***Tiền gửi có kỳ hạn (ii)*** | ***319.191.873.969*** | ***319.191.873.969*** | ***-*** | ***354.970.363.383*** | ***354.970.363.383*** | ***-*** |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng | 154.538.383.557 | 154.538.383.557 | - | 123.327.015.340 | 123.327.015.340 | - |
| Ngân hàng TMCP Quân đội | 137.664.819.178 | 137.664.819.178 | - | 43.974.917.674 | 43.974.917.674 | - |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | 25.950.410.960 | 25.950.410.960 | - | 20.209.123.288 | 20.209.123.288 | - |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | - | - | - | 25.587.372.604 | 25.587.372.604 | - |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh | - | - | - | 112.516.054.790 | 112.516.054.790 | - |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam | 1.038.260.274 | 1.038.260.274 | - | 29.355.879.687 | 29.355.879.687 | - |
| ***Trái phiếu*** | ***10.736.972.603*** | ***10.736.972.603*** | ***-*** | ***586.674.658*** | ***586.674.658*** | ***-*** |
| CTG2232T2.02 - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (iii) | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 | - | 310.181.507 | 310.181.507 | - |
| CTG2131T2 (lãi) - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (iv) | 736.972.603 | 736.972.603 | - | 276.493.151 | 276.493.151 | - |
| **Dài hạn** | **15.000.000.000** | **15.000.000.000** | **-** | **25.000.000.000** | **25.000.000.000** | **-** |
| ***Trái phiếu*** | ***15.000.000.000*** | ***15.000.000.000*** | ***-*** | ***25.000.000.000*** | ***25.000.000.000*** | ***-*** |
| CTG2131T2 - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (iv) | 15.000.000.000 | 15.000.000.000 | - | 15.000.000.000 | 15.000.000.000 | - |
| CTG2232T2.02 - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (iii) | - | - | - | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 | - |
| **Cộng** | **353.238.298.627** | **353.238.298.627** | **-** | **388.663.750.370** | **388.663.750.370** | **-** |

(i) Khoản cho vay theo hợp đồng ký ngày 15/12/2025, số tiền cho vay là 8 tỷ đồng, thời gian vay 6 tháng, 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.

(ii) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,6% - 9,5%/năm. Tại ngày 30/09/2026, số dư các hợp đồng tiền gửi được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (chi tiết tại Thuyết minh số 21) là 60 tỷ đồng.

(iii) Trái phiếu CTG2232T2.02 do Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam phát hành: số lượng 100.000 trái phiếu, kỳ hạn 10 năm, ngày phát hành là ngày 01/11/2023, lãi suất điều chỉnh theo thông báo. Đến ngày 08/10/2026, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ trái phiếu này.

(iv) Trái phiếu CTG2131T2 do Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam phát hành: số lượng 150.000 trái phiếu, kỳ hạn 10 năm, ngày phát hành là ngày 18/11/2021, lãi suất điều chỉnh theo thông báo. Khoản 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

| | 30/09/2026 | | | 01/04/2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Công ty Cổ phần SIL Leasing | 69.240.000.000 | 69.240.000.000 | - | 69.240.000.000 | 69.240.000.000 | - |
| **Cộng** | **69.240.000.000** | **69.240.000.000** | **-** | **69.240.000.000** | **69.240.000.000** | **-** |

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. Đến nay, Công ty Cổ phần SIL Leasing đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng nhà xưởng.

## 8. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 30/09/2026 | | 01/04/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị A&T Bình Dương | 127.962.320.757 | - | 234.883.629.587 | - |
| Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội | 148.559.384.563 | - | 147.583.553.361 | - |
| Công ty TNHH Đông Đô Peninsula Đà Nẵng | 160.098.482.892 | - | 86.885.904.921 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Quang Trung | 33.194.620.703 | - | 38.769.778.683 | - |
| Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ | 67.890.768.187 | - | 54.347.699.121 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đầu tư Thăng Long | 77.913.220.218 | - | 66.630.436.081 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy | 57.742.337.551 | - | 23.212.505.262 | - |
| Các khách hàng khác | 303.843.635.256 | - | 245.232.580.899 | - |
| **Cộng** | **977.204.770.127** | **-** | **897.546.087.915** | **-** |

## 9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30/09/2026 | | 01/04/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Công ty Cổ phần VCCONS | 138.245.026.922 | - | 78.120.084.209 | - |
| Công ty Cổ phần CDC Cơ điện | 48.380.847.224 | - | 10.190.913.715 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 217.092.090.377 | | 157.680.814.053 | |
| **Cộng** | **403.717.964.523** | **-** | **245.991.811.977** | **-** |
| *Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)* | *48.380.847.224* | - | *10.190.913.715* | - |

## 10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | 30/09/2026 | | 01/04/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tạm ứng | 2.452.597.463 | - | 1.650.087.589 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 1.763.116.080 | - | 234.116.080 | - |
| Các khoản phải thu khác | 5.087.482.342 | - | 355.455.063 | - |
| **Cộng** | **9.303.195.885** | **-** | **2.239.658.732** | **-** |
| Trong đó: | | | | |
| *- Phải thu khác là các bên liên quan* | *59.227.769* | - | *59.227.769* | - |
| *- Tạm ứng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)* | *90.856.165* | - | *48.015.000* | - |

## 11. HÀNG TỒN KHO

| | 30/09/2026 | | 01/04/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | 1.747.075.130 | - | 34.004.795.989 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 639.611.283.050 | - | 597.170.597.944 | - |
| Hàng hóa | 962.028.401 | - | 18.317.299.227 | - |
| **Cộng** | **642.320.386.581** | **-** | **649.492.693.160** | **-** |

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

| | 30/09/2026 | 01/04/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Dự án tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn - Đà Nẵng | 38.662.586.161 | 116.115.282.804 |
| Dự án Chung cư khu vườn trên mây A&T | 52.983.635.397 | 87.732.122.133 |
| Dự án Toà nhà hỗn hợp khu văn phòng cho thuê và chung cư để bán 28A Phạm Hùng | 60.381.152.434 | 75.407.299.688 |
| Dự án Khu nhà ở Sông Hồng và chợ nông sản | 41.469.408.017 | 44.529.155.554 |
| 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 | 8.252.351.285 | 37.529.433.654 |
| Dự án thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện kiến trúc phần thân khối cao tầng và liền kề (Nguyễn Tuân) | 14.006.169.406 | 30.725.940.370 |
| Dự án Khu đô thị và dịch vụ thương mại tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh | 147.246.334.162 | 30.858.629.739 |
| Dự án A&T Saigon Riverside | 64.723.800.307 | 12.292.140.714 |
| Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại văn phòng và căn hộ ở Vĩnh Tuy | 53.462.949.659 | 21.550.609.106 |
| Các công trình khác | 158.422.896.222 | 140.429.984.182 |
| **Cộng** | **639.611.283.050** | **597.170.597.944** |

## 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 30/09/2026<br>VND | 01/04/2026<br>VND |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **1.806.969.489** | **5.727.774.063** |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 1.590.533.147 | 5.527.121.611 |
| Các khoản khác | 216.436.342 | 200.652.452 |
| **Dài hạn** | **8.738.004.341** | **4.280.320.431** |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 7.127.138.242 | 2.417.367.585 |
| Chi phí sửa chữa tài sản | 1.421.606.516 | 1.689.243.081 |
| Các khoản khác | 189.259.583 | 173.709.765 |
| **Cộng** | **10.544.973.830** | **10.008.094.494** |

## 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất<br>VND | Phần mềm<br>VND | Cộng<br>VND |
|---|---|---|---|
| **NGUYÊN GIÁ** | | | |
| **Số dư đầu kỳ** | **8.215.898.759** | **1.475.000.000** | **9.690.898.759** |
| **Số dư cuối kỳ** | **8.215.898.759** | **1.475.000.000** | **9.690.898.759** |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ** | | | |
| **Số dư đầu kỳ** | **-** | **442.072.600** | **442.072.600** |
| Khấu hao trong kỳ | - | 147.500.004 | 147.500.004 |
| **Số dư cuối kỳ** | **-** | **589.572.604** | **589.572.604** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | |
| **Số dư đầu kỳ** | **8.215.898.759** | **1.032.927.400** | **9.248.826.159** |
| **Số dư cuối kỳ** | **8.215.898.759** | **885.427.396** | **9.101.326.155** |
| *GTCL của tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng* | *8.215.898.759* | - | *8.215.898.759* |

## 14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

| | 30/09/2026<br>VND | 01/04/2026<br>VND |
|---|---|---|
| Mua sắm tài sản cố định | 5.138.888.889 | - |
| Chi phí xây dựng phần mềm | 280.500.000 | 280.500.000 |
| **Cộng** | **5.419.388.889** | **280.500.000** |

## 15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, 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 |
| **NGUYÊN GIÁ** | | | | | | |
| **Số dư đầu kỳ** | **58.051.420.524** | **25.394.090.909** | **28.040.326.727** | **1.135.529.984** | **1.466.500.000** | **114.087.868.144** |
| Mua trong kỳ | - | 3.465.925.926 | - | 75.685.000 | 332.000.000 | 3.873.610.926 |
| **Số dư cuối kỳ** | **58.051.420.524** | **28.860.016.835** | **28.040.326.727** | **1.211.214.984** | **1.798.500.000** | **117.961.479.070** |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ** | | | | | | |
| **Số dư đầu kỳ** | **9.295.740.505** | **11.256.257.674** | **19.120.454.643** | **782.734.980** | **585.321.074** | **41.040.508.876** |
| Khấu hao trong kỳ | 1.160.153.424 | 1.299.988.438 | 1.640.366.627 | 76.447.356 | 286.914.810 | 4.463.870.655 |
| **Số dư cuối kỳ** | **10.455.893.929** | **12.556.246.112** | **20.760.821.270** | **859.182.336** | **872.235.884** | **45.504.379.531** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | | | | |
| **Tại ngày đầu kỳ** | **48.755.680.019** | **14.137.833.235** | **8.919.872.084** | **352.795.004** | **881.178.926** | **73.047.359.268** |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **47.595.526.595** | **16.303.770.723** | **7.279.505.457** | **352.032.648** | **926.264.116** | **72.457.099.539** |
| *Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng* | - | *9.426.818.181* | *7.719.256.182* | *622.494.456* | - | *17.768.568.819* |
| *GTCL của tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng* | *47.595.526.595* | - | *6.652.424.170* | - | - | *54.247.950.765* |

## 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | 30/09/2026 | 01/04/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Ngắn hạn** | **495.961.039.325** | **472.495.709.043** |
| Công ty Cổ phần CDC Cơ điện | 44.322.001.866 | 19.052.111.539 |
| Công ty Cổ phầm Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông | 15.534.595.675 | 9.201.980.751 |
| Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Ngọc Khánh | 31.338.039.778 | 62.278.853.505 |
| Công ty Cổ phần Tín Phúc Việt Nam | 38.222.319.279 | 26.991.233.916 |
| Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Hương Kính | 27.986.344.630 | 8.865.398.986 |
| Các nhà cung cấp khác | 338.557.738.097 | 346.106.130.346 |
| **Dài hạn** | **46.541.075.802** | **37.081.590.086** |
| Công ty Cổ phần CDC Cơ điện | - | 4.701.777.471 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ Tầng HTG | 5.678.310.374 | - |
| Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng long | 4.055.940.655 | 3.610.365.905 |
| Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Alpha | 912.022.485 | 4.691.233.903 |
| Các nhà cung cấp khác | 35.894.802.288 | 24.078.212.807 |
| **Cộng** | **542.502.115.127** | **509.577.299.129** |
| Trong đó: | | |
| *- Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan* | *44.322.001.866* | *19.052.111.539* |
| *- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan* | *-* | *4.701.777.471* |
| *(Chi tiết tại Thuyết minh số 33)* | | |

## 17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 30/09/2026 | 01/04/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đầu tư Thăng Long | 31.802.973.031 | 50.480.539.746 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương | 14.736.841.593 | 62.892.101.806 |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa | 134.347.215.399 | 78.790.035.095 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Thuận An | 80.376.637.513 | 95.079.602.532 |
| Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội | 262.256.746.578 | 81.315.293.556 |
| Công ty TNHH Đông Đô Peninsula Đà Nẵng | 116.796.972.723 | 136.498.472.178 |
| Các khách hàng khác | 160.556.251.612 | 112.375.142.805 |
| **Cộng** | **800.873.638.449** | **617.431.187.718** |

## 18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | 01/04/2026 | Số phải nộp trong kỳ | Số đã nộp trong kỳ | 30/09/2026 |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng | 283.463.598 | 2.326.011.095 | 1.032.198.462 | 1.577.276.231 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 5.007.533.450 | 5.741.776.793 | 5.878.500.973 | 4.870.809.270 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 135.480.416 | 1.224.351.330 | 783.853.218 | 575.978.528 |
| Các khoản phải nộp khác | - | 513.715.051 | 513.715.051 | - |
| **Cộng** | **5.426.477.464** | **9.805.854.269** | **8.208.267.704** | **7.024.064.029** |

## 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 30/09/2026 | 01/04/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí phải trả công trình xây dựng | 10.282.796.040 | 3.367.520.004 |
| Chi phí lãi vay | 1.227.576.165 | 1.415.746.772 |
| Chi phí khác | 150.670.484 | 320.670.484 |
| **Cộng** | **11.661.042.689** | **5.103.937.260** |
| *Trong đó: Chi phí phải trả với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)* | *597.688.329* | *1.818.273.985* |

## 20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | 30/09/2026 | 01/04/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Kinh phí công đoàn | 1.446.246.119 | 1.269.596.119 |
| Các khoản bảo hiểm | 1.339.203.419 | 739.197.500 |
| Các khoản phải trả khác | 2.734.203.875 | 1.038.029.519 |
| **Cộng** | **5.519.653.413** | **3.046.823.138** |
| *Trong đó: Phải trả khác bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)* | *66.781.316* | *25.295.000* |

## 21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | 01/04/2026 | Tăng | Giảm | 30/09/2026 |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| **Vay ngắn hạn** | **813.453.380.787** | **886.259.925.471** | **995.803.918.029** | **703.909.388.229** |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ (1) | 400.583.861.469 | 488.558.630.767 | 469.495.249.110 | 419.647.243.126 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (2) | 221.117.413.783 | 179.383.581.208 | 260.079.044.735 | 140.421.950.256 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (3) | 109.265.526.686 | 118.747.814.591 | 126.822.832.532 | 101.190.508.745 |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (4) | 75.831.224.723 | 83.913.598.899 | 121.118.426.074 | 38.626.397.548 |
| Vay cá nhân | 5.300.000.000 | 15.200.000.000 | 17.500.000.000 | 3.000.000.000 |
| ***Nợ dài hạn đến hạn trả*** | ***1.355.354.126*** | ***456.300.006*** | ***788.365.578*** | ***1.023.288.554*** |
| Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5) | 936.754.118 | 247.000.002 | 579.065.574 | 604.688.546 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (6) | 418.600.008 | 209.300.004 | 209.300.004 | 418.600.008 |
| **Vay dài hạn** | **2.939.516.641** | **-** | **456.300.006** | **2.483.216.635** |
| Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5) | 2.346.499.987 | - | 247.000.002 | 2.099.499.985 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (6) | 593.016.654 | - | 209.300.004 | 383.716.650 |
| **Cộng** | **816.392.897.428** | **886.259.925.471** | **996.260.218.035** | **706.392.604.864** |

**Lịch trả nợ vay dài hạn**

| | 30/09/2026 | 01/04/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Trong năm tiếp theo | 1.023.288.554 | 1.355.354.126 |
| Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5 | 2.483.216.635 | 2.939.516.641 |
| Trên 5 năm | - | - |
| **Cộng** | **3.506.505.189** | **4.294.870.767** |

**Chi tiết thông tin các khoản vay ngân hàng còn số dư của Công ty tại ngày 30/09/2026 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. | 6,8% - 9,0% | Các hợp đồng tiền gửi và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã hình thành tại trụ sở Công ty (B-TT08-22) |
| (2) | Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành | Hợp đồng tín dụng số 01/2026-HĐCVHM/NHCT322-0105283073 ngày 26/08/2026 | 400 tỷ đồng | Bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh thực hiện công trình dự án | Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 26/08/2027. Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 6 tháng | 5,0% - 8,7% | Bao gồm các quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng xây dựng; trái phiếu Viettinbank 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 |
| (3) | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân | Hợp đồng tín dụng số 01/2026/6436814/HĐTD ngày 30/09/2026 | 300 tỷ đồng | Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, chiết khấu, mở L/C | Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 31/08/2027. Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 12 tháng. | 6,5% - 9,0% | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã hình thành tại trụ sở Công ty (B-TT08-20) |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (4) | Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô | Hợp đồng tín dụng số DDA20242325470/HDTD ngày 28/10/2024 và Phụ lục hợp đồng DDA20242325470/HDTD/PLHM-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 | 5,5% - 9,07% | 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 |

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| **Số dư tại 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 | 8.049.870.000 | - | - | (8.049.870.000) | - |
| Trích quỹ | - | - | 845.769.960 | (2.114.424.900) | (1.268.654.940) |
| Trả cổ tức bằng tiền | - | - | - | (8.050.000.000) | (8.050.000.000) |
| **Số dư tại 01/04/2026** | **410.549.870.000** | **18.041.760.000** | **3.583.256.830** | **188.326.444.076** | **620.501.330.906** |
| Lãi trong kỳ | - | - | - | 17.981.750.648 | 17.981.750.648 |
| Trích quỹ (i) | - | - | 835.123.637 | (2.087.809.092) | (1.252.685.455) |
| Thuế TNDN nộp bổ sung các năm trước (ii) | - | - | - | (870.967.523) | (870.967.523) |
| **Số dư tại 30/09/2026** | **410.549.870.000** | **18.041.760.000** | **4.418.380.467** | **203.349.418.109** | **636.359.428.576** |

(i) Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/08/2026, lợi nhuận sau thuế năm 2025 của Công ty được phân phối như sau: Trích quỹ đầu tư phát triển: 835.123.637 đồng, trích quỹ khen thưởng phúc lợi: 1.252.685.455 đồng và chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỉ lệ bằng 4% mệnh giá.

Thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết số 09/2026/NQ-HĐQT ngày 05/10/2026 về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với thời gian phát hành dự kiến là trong vòng 06 tháng kể từ ngày được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi được Ủy ban Chứng khoán chấp thuận và Nghị quyết số 11/2026/NQ-HĐQT ngày 22/10/2026 về việc thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2025 (ngày 05/11/2026). Đến thời điểm lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Công ty đang thực hiện các công việc liên quan để triển khai việc chi trả theo kế hoạch.

(ii) Thuế TNDN nộp bổ sung các năm trước theo Biên bản kiểm tra thuế ngày 15/05/2026 của Cục Thuế.

**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

| | 30/09/2026 | | 01/04/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | 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 | 76.500.000.000 | 18,63 |
| Ông Nguyễn Tiến Đạt | 98.358.600.000 | 23,96 | 98.358.600.000 | 23,96 |
| Ông Lê Hồng Lĩnh | 32.794.020.000 | 7,99 | 32.794.020.000 | 7,99 |
| Ông Ngô Tấn Long | 32.844.000.000 | 8,00 | 32.844.000.000 | 8,00 |
| Ông Trần Văn Trường | 32.844.000.000 | 8,00 | 32.844.000.000 | 8,00 |
| Bà Đặng Thanh Trang | 32.844.000.000 | 8,00 | 32.844.000.000 | 8,00 |
| Ông Lê Văn Quang | 17.187.000.000 | 4,19 | 17.187.000.000 | 4,19 |
| Các cổ đông khác | 87.178.250.000 | 21,23 | 87.178.250.000 | 21,23 |
| **Cộng** | **410.549.870.000** | **100** | **410.549.870.000** | **100** |

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

| | Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Vốn đầu tư của chủ sở hữu** | | |
| - Vốn góp đầu kỳ | 410.549.870.000 | 402.500.000.000 |
| - Vốn góp tăng trong kỳ | - | - |
| - Vốn góp giảm trong kỳ | - | - |
| - Vốn góp cuối kỳ | 410.549.870.000 | 402.500.000.000 |
| **Cổ tức, lợi nhuận đã chia** | - | - |

**Cổ phiếu**

| | 30/09/2026 | 01/04/2026 |
|---|---|---|
| **Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành** | **41.054.987** | **41.054.987** |
| **Số lượng cổ phiếu đã phát hành** | **41.054.987** | **41.054.987** |
| *- Cổ phiếu phổ thông* | *41.054.987* | *41.054.987* |
| **Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)** | - | - |
| **Số lượng cổ phiếu đang lưu hành** | **41.054.987** | **41.054.987** |
| *- Cổ phiếu phổ thông* | *41.054.987* | *41.054.987* |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu) | 10.000 | 10.000 |

## 23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

| | 30/09/2026 | 01/04/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Nợ khó đòi đã xử lý** | **1.459.624.642** | **1.459.624.642** |
| Công ty TNHH Thương mại và PCCC Vạn Tường | 1.459.624.642 | 1.459.624.642 |

## 24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng hóa | 2.946.587.541 | 261.112.457.842 |
| Doanh thu thi công xây dựng | 1.071.452.004.683 | 879.220.089.084 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 4.282.340.000 | 3.483.840.000 |
| **Cộng** | **1.078.680.932.224** | **1.143.816.386.926** |

## 25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Giá vốn hàng hoá đã bán | 2.911.517.717 | 256.561.821.310 |
| Giá vốn thi công xây dựng | 1.020.933.934.725 | 837.908.254.900 |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp | 1.213.348.788 | 705.216.915 |
| **Cộng** | **1.025.058.801.230** | **1.095.175.293.125** |

## 26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, cho vay, lãi trái phiếu | 24.436.891.640 | 9.145.179.762 |
| Lãi chậm thanh toán theo hợp đồng | 1.571.433.559 | 2.608.997.491 |
| **Cộng** | **26.008.325.199** | **11.754.177.253** |

## 27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên quản lý | 19.076.506.479 | 15.237.420.551 |
| Chi phí vật liệu quản lý | 842.044.233 | 771.068.905 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 3.059.627.053 | 3.089.242.354 |
| Thuế, phí và lệ phí | - | 1.435.949 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.673.423.630 | 3.741.958.340 |
| Chi phí bằng tiền khác | 163.417.135 | 1.251.997.472 |
| **Cộng** | **26.815.018.530** | **24.093.123.571** |

## 28. THU NHẬP KHÁC

| | Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026 VND | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 VND |
|---|---|---|
| Thu phạt vi phạm hợp đồng | 3.154.091.360 | - |
| Các khoản khác | 86.180.912 | 119.363.879 |
| **Cộng** | **3.240.272.272** | **119.363.879** |

## 29. CHI PHÍ KHÁC

| | Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026 VND | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 VND |
|---|---|---|
| Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp | 720.033.313 | 25.164.499 |
| Các khoản khác | 71.329.945 | 1.941.773 |
| **Cộng** | **791.363.258** | **27.106.272** |

## 30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026 VND | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 VND |
|---|---|---|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 499.084.773.289 | 318.923.823.477 |
| Chi phí nhân công | 58.793.109.519 | 49.922.187.722 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 4.611.370.659 | 3.888.674.702 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 528.222.796.622 | 584.858.657.768 |
| Chi phí bằng tiền khác | 1.402.658.707 | 11.420.574.640 |
| **Cộng** | **1.092.114.708.796** | **969.013.918.309** |

## 31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026 VND | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 VND |
|---|---|---|
| **Lợi nhuận kế toán trước thuế** | **22.852.559.918** | **26.036.416.795** |
| **Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế** | **1.501.486.433** | **918.922.597** |
| *- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ* | *1.501.486.433* | *918.922.597* |
| **Thu nhập chịu thuế** | **24.354.046.351** | **26.955.339.392** |
| Thuế suất | 20% | 20% |
| **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** | **4.870.809.270** | **5.391.067.878** |

## 32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông** | **17.981.750.648** | **20.645.348.917** |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*) | (1.252.685.455) | (1.268.654.940) |
| **Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **16.729.065.193** | **19.376.693.977** |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (**) | 41.054.987 | 41.054.987 |
| **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **407** | **472** |

(*) 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 kỳ của kỳ so sánh đã được điều chỉnh hồi tố do số lượng cổ phiếu phổ thông tăng lên từ việc Công ty trả cổ tức bằng cổ phiếu trong năm trước.

## 33. 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 Cổ phần Tập đoàn Nhựa Bình Thuận | Có chung thành viên quản lý cấp cao (là bên liên quan kể từ ngày 02/08/2026) |

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

**Giao dịch với bên liên quan**

| | Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Mua hàng hóa, dịch vụ** | **33.833.518.580** | **18.098.634.372** |
| Công ty Cổ phần CDC Cơ điện | 33.833.518.580 | 18.098.634.372 |
| **Góp vốn vào công ty liên kết** | **-** | **2.740.000.000** |
| Công ty Cổ phần SIL Leasing | - | 2.740.000.000 |
| **Thanh toán tạm ứng** | **48.015.000** | **-** |
| Ông Trịnh Ngọc Thắng | 48.015.000 | - |

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

| Họ và tên | Chức vụ | Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026 VND | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 VND |
|---|---|---|---|
| Ông Ngô Tấn Long | Chủ tịch HĐQT | 547.200.000 | 468.300.001 |
| Ông Trần Văn Trường | Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 28/08/2026); Thành viên HĐQT; Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 28/08/2026) | 599.800.000 | 468.300.000 |
| Ông Trần Gia Nguyên Trí | Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 02/08/2026) | - | 78.200.000 |
| Bà Đặng Thanh Trang | Thành viên HĐQT; Tổng Giám đốc | 718.200.000 | 591.700.000 |
| Ông Lê Văn Quang | Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 02/08/2026) | - | - |
| Ông Ngô Quý Nhâm | Thành viên HĐQT độc lập | - | - |
| Ông Mai Đình Chất | Phó Tổng Giám đốc | 603.000.000 | 401.500.000 |
| Ông Nguyễn Khắc Thịnh | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 18/03/2026) | - | 401.500.000 |
| Ông Nguyễn Văn Linh | Phó Tổng Giám đốc | 525.000.000 | 401.500.000 |
| Ông Nguyễn Hữu Bằng | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 24/06/2025) | - | 75.000.000 |
| 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) | 525.000.000 | - |
| Ông Phan Trung Thành | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12/08/2026) | 114.988.918 | - |
| **Cộng** | | **3.633.188.918** | **2.886.000.001** |

**Số dư với bên liên quan**

| | 30/09/2026 VND | 01/04/2026 VND |
|---|---|---|
| **Phải thu ngắn hạn khác** | | |
| ***Phải thu khác*** | ***59.227.769*** | ***59.227.769*** |
| Công ty Cổ phần CDC Holding | 59.227.769 | 59.227.769 |
| ***Tạm ứng*** | **-** | ***48.015.000*** |
| Ông Trịnh Ngọc Thắng | - | 48.015.000 |
| **Phải trả ngắn hạn khác** | **-** | **25.295.000** |
| Ông Trịnh Ngọc Thắng | - | 25.295.000 |
| **Cổ tức phải trả** | **1.350.000.000** | **1.690.000.000** |
| Công ty Cổ phần CDC Holding | 1.350.000.000 | 1.690.000.000 |

| | 30/09/2026 | 01/04/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Công ty Cổ phần CDC Cơ điện** | | |
| - Phải trả người bán ngắn hạn | 44.322.001.866 | 19.052.111.539 |
| - Phải trả người bán dài hạn | - | 4.701.777.471 |
| - Trả trước cho người bán ngắn hạn | 48.380.847.224 | 10.190.913.715 |
| - Chi phí phải trả | 597.688.329 | 1.818.273.985 |

## 34. THÔNG TIN KHÁC

| | Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Thù lao của Ban kiểm soát | - | - |
| **Cộng** | **-** | **-** |

## 35. BÁO CÁO BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là thi công xây dựng công trình. Doanh thu từ các hoạt động khác chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu trong kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh được trình bày tại thuyết minh báo cáo tài chính. Về mặt địa lý, Công ty chỉ có hoạt động trong lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý trong Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026 là phù hợp với các quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

## 36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 22, Hội đồng quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 09/2026/NQ-HĐQT ngày 05/10/2026 về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ 4% vốn điều lệ và Nghị quyết số 11/2026/NQ-HĐQT ngày 22/10/2026 về việc thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2025 (ngày 05/11/2026). Công ty đang thực hiện các công việc liên quan để triển khai việc chi trả theo kế hoạch.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ 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 kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026.

## 37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ là số liệu trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/03/2026 đã được kiểm toán chuyển sang. 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 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025 đã được soát xét.

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 01/04/2026 được trình bày lại cho phù hợp theo hướng dẫn tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

| CHỈ TIÊU | Mã số | 01/04/2026 Trình bày lại VND | 31/03/2026 VND | Chênh lệch VND |
|---|---|---|---|---|
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | 363.663.750.370 | 348.499.986.537 | 15.163.763.833 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | (*) | - | 8.000.000.000 | (8.000.000.000) |
| Phải thu ngắn hạn khác | 135 | 2.239.658.732 | 9.403.422.565 | (7.163.763.833) |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | 1.690.000.000 | - | 1.690.000.000 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 320 | 3.046.823.138 | 4.736.823.138 | (1.690.000.000) |

(*) Các chỉ tiêu không còn được trình bày theo hướng dẫn tại Thông tư 99/2025/TT-BTC.

*Phê duyệt, ngày 12 tháng 11 năm 2026*

| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Trần Anh Công | Nguyễn Thị Thủy | Đặng Thanh Trang |