

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG CDC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 59/CBTT-CDC

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
XÂY  
DỰNG  
CDC**

Digitally signed by CÔNG TY  
CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC  
DN: C=VN, S=HÀ NỘI,  
L=Quận Hà Đông,  
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG CDC,  
OID.0.9.2342.19200300.100.  
1.1=MST:0105283073  
Reason: I am the author of  
this document  
Location: your signing  
location here  
Date: 2025.10.20 20:34:  
37+07'00'  
Foxit Reader Version: 10.1.0

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Thực hiện quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Xây dựng CDC thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính Quý 2 2025 như sau:

**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 liên hệ: 024.3943.0888
- E-mail: info@cdcxd.com.vn

**2. Nội dung thông tin công bố:**

- BCTC Quý 2 năm 2025

☒ BCTC riêng (Công ty không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (Công ty có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (Công ty có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước.

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 20/10/2025 tại đường dẫn: <https://cdcxd.com.vn/thong-tin-tai-chinh/>



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 công bố./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, PC.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN  
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**Nguyễn Văn Đức**



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý II, 2025

Hà Nội, tháng 10 năm 2025

## MỤC LỤC

| NỘI DUNG                             | TRANG  |
|--------------------------------------|--------|
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 2 - 3  |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 4      |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 5      |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH        | 6 - 25 |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

**MẪU SỐ B01 - DN**  
 Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 30/09/2025               | 01/04/2025               |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  | <b>100</b> |             | <b>2.115.225.764.503</b> | <b>1.895.197.292.109</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>166.358.922.696</b>   | <b>257.554.863.200</b>   |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 166.358.922.696          | 257.554.863.200          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>58.000.000.000</b>    | <b>53.000.000.000</b>    |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | 6           | 58.000.000.000           | 53.000.000.000           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>1.258.741.837.716</b> | <b>1.042.665.109.971</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 8           | 921.454.385.417          | 930.896.095.948          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 9           | 295.447.334.387          | 109.378.667.097          |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 10          | 43.299.742.554           | 3.849.971.568            |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | 9           | (1.459.624.642)          | (1.459.624.642)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>11</b>   | <b>629.532.775.495</b>   | <b>541.626.825.319</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 629.532.775.495          | 541.626.825.319          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>2.592.228.596</b>     | <b>350.493.619</b>       |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 12          | 1.239.652.909            | 298.938.871              |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             | 1.352.406.229            | 51.554.748               |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        |             | 169.458                  | -                        |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   | <b>200</b> |             | <b>177.245.408.694</b>   | <b>188.654.803.167</b>   |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>75.665.444.677</b>    | <b>76.481.562.288</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 14          | 67.360.879.267           | 68.136.996.876           |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 107.602.927.907          | 104.530.370.816          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (40.242.048.640)         | (36.393.373.940)         |
| 3. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | 13          | 8.304.565.410            | 8.344.565.412            |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 8.615.898.759            | 8.615.898.759            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | (311.333.349)            | (271.333.347)            |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> |             | <b>280.500.000</b>       | <b>280.500.000</b>       |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        |             | 280.500.000              | 280.500.000              |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> |             | <b>91.500.000.000</b>    | <b>96.500.000.000</b>    |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   | 252        | 7           | 66.500.000.000           | 66.500.000.000           |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 255        | 6           | 25.000.000.000           | 30.000.000.000           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |             | <b>9.799.464.017</b>     | <b>15.392.740.879</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | 12          | 9.799.464.017            | 15.392.740.879           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |             | <b>2.292.471.173.197</b> | <b>2.083.852.095.276</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

**MẪU SỐ B01 - DN**  
 Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                | Mã số      | Thuyết minh | 30/09/2025               | 01/04/2025               |
|------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                   | <b>300</b> |             | <b>1.685.030.675.272</b> | <b>1.495.788.291.328</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                    | <b>310</b> |             | <b>1.621.326.631.083</b> | <b>1.435.954.678.228</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn           | 311        | 15          | 579.970.405.526          | 609.069.802.112          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn     | 312        | 17          | 502.640.665.899          | 520.239.174.150          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước   | 313        | 16          | 4.611.436.836            | 5.314.145.392            |
| 4. Phải trả người lao động               | 314        |             | 8.168.394.896            | 5.617.534.942            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn             | 315        | 18          | 7.161.851.871            | 14.493.640.639           |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                | 319        | 19          | 4.645.855.040            | 3.585.684.678            |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn    | 320        | 20          | 508.753.135.770          | 273.528.466.010          |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi            | 322        |             | 5.374.885.245            | 4.106.230.305            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                    | <b>330</b> |             | <b>63.704.044.189</b>    | <b>59.833.613.100</b>    |
| 1. Phải trả người bán dài hạn            | 331        | 15          | 36.029.568.226           | 28.174.797.437           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn      | 338        | 20          | 23.634.725.193           | 25.111.474.109           |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn            | 342        |             | 4.039.750.770            | 6.547.341.554            |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                | <b>400</b> |             | <b>607.440.497.925</b>   | <b>588.063.803.948</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                 | <b>410</b> | <b>21</b>   | <b>607.440.497.925</b>   | <b>588.063.803.948</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                | 411        |             | 402.500.000.000          | 402.500.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a       |             | 402.500.000.000          | 402.500.000.000          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                  | 412        |             | 18.041.760.000           | 18.041.760.000           |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                 | 418        |             | 3.583.256.830            | 2.737.486.870            |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối    | 421        |             | 183.315.481.095          | 164.784.557.078          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ | 421a       |             | 162.670.132.178          | 122.496.059.075          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này             | 421b       |             | 20.645.348.917           | 42.288.498.003           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>               | <b>440</b> |             | <b>2.292.471.173.197</b> | <b>2.083.852.095.276</b> |

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Người lập



Nguyễn Thị Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thủy

Tổng Giám đốc



Đặng Thanh Trang

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý II/2025

Mẫu số B02 - DN

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                         | Mã số | Thuyết minh | Quý II          |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |
|--------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
|                                                  |       |             | Năm nay         | Năm trước       | Năm nay                            | Năm trước       |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp                | 01    | 22          | 585.172.312.610 | 431.927.289.665 | 1.143.816.386.926                  | 971.760.833.511 |
| 2. Các khoản giảm trừ                            | 02    |             | -               | -               | -                                  | -               |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 10    |             | 585.172.312.610 | 431.927.289.665 | 1.143.816.386.926                  | 971.760.833.511 |
| 4. Giá vốn hàng bán                              | 11    | 23          | 558.717.383.318 | 410.418.331.972 | 1.095.175.293.125                  | 928.835.287.433 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20    |             | 26.454.929.292  | 21.508.957.693  | 48.641.093.801                     | 42.925.546.078  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 21    | 24          | 5.016.142.381   | 5.394.264.496   | 11.754.177.253                     | 10.362.047.491  |
| 7. Chi phí tài chính                             | 22    | 25          | 5.949.360.618   | 4.641.736.079   | 10.357.988.295                     | 8.494.687.145   |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                      | 23    |             | 5.949.360.618   | 4.641.736.079   | 10.357.988.295                     | 8.466.525.844   |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 26    | 26          | 13.156.430.225  | 10.617.502.602  | 24.093.123.571                     | 19.558.657.769  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh      | 30    |             | 12.365.280.830  | 11.643.983.608  | 25.944.159.188                     | 25.234.248.655  |
| 11. Thu nhập khác                                | 31    | 27          | 9.322.731       | 1               | 119.363.879                        | 75.280.574      |
| 12. Chi phí khác                                 | 32    | 28          | 25.643.470      | 31.417.410      | 27.106.272                         | 66.959.039      |
| 13. Lợi nhuận khác                               | 40    |             | (16.320.739)    | (31.417.409)    | 92.257.607                         | 8.321.535       |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước                 | 50    |             | 12.348.960.091  | 11.612.566.099  | 26.036.416.795                     | 25.242.570.190  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                  | 51    | 30          | 2.564.707.018   | 2.417.666.093   | 5.391.067.878                      | 5.236.282.005   |
| 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN                      | 60    |             | 9.784.253.073   | 9.194.900.006   | 20.645.348.917                     | 20.006.288.185  |

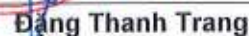
Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hồng Nhung

Nguyễn Thị Thùy

Đặng Thanh Trang

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 30/09/2025

**Mẫu số B03 - DN**

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

| CHỈ TIÊU                                                 | Mã số | Năm nay                  | Năm trước                |
|----------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>        |       |                          |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                  | 01    | 26.036.416.795           | 25.242.570.190           |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                              |       | 2.593.892.451            | 3.663.931.536            |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                 | 02    | 3.888.674.702            | 4.108.228.541            |
| - Các khoản dự phòng                                     | 03    | (2.507.590.784)          | 1.459.624.642            |
| - (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư                           | 05    | (9.145.179.762)          | (10.370.447.491)         |
| - Chi phí lãi vay                                        | 06    | 10.357.988.295           | 8.466.525.844            |
| 3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước          | 08    | 28.630.309.246           | 28.906.501.726           |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu                         | 09    | (179.332.886.355)        | (366.294.174.366)        |
| - (Tăng)/giảm hàng tồn kho                               | 10    | (87.905.950.176)         | (17.996.601.414)         |
| - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải) | 11    | (43.343.089.790)         | 216.455.019.452          |
| - (Tăng)/giảm chi phí trả trước                          | 12    | 4.652.562.824            | 4.037.914.758            |
| - Tiền lãi vay đã trả                                    | 14    | (10.204.162.361)         | (8.434.883.879)          |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                      | 15    | (5.924.005.078)          | (5.169.123.227)          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>     | 20    | <b>(293.427.221.690)</b> | <b>(148.495.346.950)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>           |       |                          |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH        | 21    | (40.553.957.091)         | (381.322.565)            |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH         | 22    | -                        | 8.400.000                |
| 3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị     | 23    | (5.000.000.000)          | (104.953.678.631)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của      | 24    | 5.000.000.000            | 150.003.465.283          |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27    | 9.037.317.433            | 12.586.682.742           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>         | 30    | <b>(31.516.639.658)</b>  | <b>57.263.546.829</b>    |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>       |       |                          |                          |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của      | 31    | -                        | 70.875.000.000           |
| 2. Tiền thu từ đi vay                                    | 33    | 684.856.996.629          | 508.684.573.372          |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay                                   | 34    | (451.109.075.785)        | (419.968.163.266)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>      | 40    | <b>233.747.920.844</b>   | <b>159.591.410.106</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                    | 50    | <b>(91.195.940.504)</b>  | <b>68.359.609.985</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                   | 60    | <b>257.554.863.200</b>   | <b>97.187.948.664</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                  | 70    | <b>166.358.922.696</b>   | <b>165.547.558.649</b>   |

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

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 16 ngày 12/06/2024.

Vốn điều lệ của Công ty là 402.500.000.000 đồng, tương ứng 40.250.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) kể từ ngày 21/04/2025 với mã chứng khoán là CCC theo Quyết định số 145/QĐ-SGDHCM ngày 20/03/2025.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/09/2025 là: 386 người (tại ngày 30/09/2024 là: 286 người).

Trụ sở chính của Công ty tại LK 18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngăn Hà Vạn Phúc, 69 Tổ Hữu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19/09/2025, Công ty có mở thêm chi nhánh Miền Nam: Công ty cổ phần Xây dựng CDC – Chi nhánh Miền Nam.

**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.

**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.

**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 giá 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 4.5.

##### ***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 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.

#### **4.6. 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 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.

#### **4.7. 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 hữu 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 hữu 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 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. 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.

#### **4.11. 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 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.

#### **4.12. 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.

#### **4.13. 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.

#### **4.14. 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 khối 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.

#### **4.15. 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.

#### **4.16. 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 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.

#### **4.17. 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.

#### **4.18. 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*

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

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

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.

**4.19. 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**

|                                 | 30/09/2025             | 01/04/2025             |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | VND                    | VND                    |
| Tiền mặt tại quỹ                | 3.718.733.601          | 2.484.584.563          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 162.640.189.095        | 255.070.278.637        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>166.358.922.696</b> | <b>257.554.863.200</b> |

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

|                        | 30/09/2025            | 01/04/2025            |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | VND                   | VND                   |
| <b>Đầu tư ngắn hạn</b> | <b>58.000.000.000</b> | <b>53.000.000.000</b> |
| Tiền gửi có kỳ hạn     | 58.000.000.000        | 53.000.000.000        |
| Trái phiếu             | -                     | -                     |
| <b>Đầu tư dài hạn</b>  | <b>25.000.000.000</b> | <b>30.000.000.000</b> |
| Trái phiếu             | 25.000.000.000        | 30.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>            | <b>83.000.000.000</b> | <b>83.000.000.000</b> |

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

|                              | 30/09/2025            |          | 01/04/2025            |          |
|------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                              | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
|                              | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
|                              | 66.500.000.000        |          | 66.500.000.000        |          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư       | 66.500.000.000        |          | 66.500.000.000        |          |
| CDCLeasing (đã đổi tên thành |                       |          |                       |          |
| Công ty Cổ phần SIL Leasing) |                       |          |                       |          |
| <b>Cộng</b>                  | <b>66.500.000.000</b> | -        | <b>66.500.000.000</b> | -        |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

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

Công ty góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư CDCLeasing (đã đổi tên thành Công ty Cổ phần SIL Leasing) với số tiền 66.500.000.000 đồng, tương ứng 6.650.000 cổ phiếu chiếm 25% vốn điều lệ của công ty này. Công ty Cổ phần Đầu tư CDCLeasing thành lập ngày 15/11/2024, hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng.

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                                                                                               | 30/09/2025             | 01/04/2025             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                               | VND                    | VND                    |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy                                                               | 60.315.675.110         | 123.156.462.599        |
| Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội                                                                              | 122.728.449.129        | 122.728.449.129        |
| Công ty TNHH Đồng Đô Peninsula Đà Nẵng<br>(Nhận lại chuyển nhượng dự án từ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đồng Đô) | 75.872.632.248         | 119.820.415.443        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị A&T Bình Dương                                                       | 109.395.306.096        | 97.808.532.613         |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Quang Trung                                                                          | 65.663.496.335         | 83.119.337.093         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ                                                      | 23.345.088.885         | 43.345.088.885         |
| Công ty Cổ phần BIDGROUP                                                                                      | 15.745.180.804         | 18.628.525.290         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM                                                                        | 5.626.181.601          | 16.525.335.586         |
| Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ                                                                                     | 50.674.556.191         | 55.681.858.727         |
| Các khách hàng khác                                                                                           | 392.087.819.018        | 250.082.090.583        |
| <b>Cộng</b>                                                                                                   | <b>921.454.385.417</b> | <b>930.896.095.948</b> |

**9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                      | 30/09/2025             | 01/04/2025             |
|------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                      | VND                    | VND                    |
| Công ty Cổ phần CDC Cơ điện                          | 29.264.538.982         | 29.339.294.709         |
| Công ty cổ phần xây dựng Viethouse Hà Nội            | 35.036.308.035         | 10.556.184.620         |
| Công ty Cổ Phần Tín Phúc Việt Nam                    | 11.072.335.830         | 10.494.276.664         |
| Công ty TNHH Tập Đoàn Thương Máy Thiết Bị Thăng Long | 15.229.314.500         |                        |
| Nguyễn Bá Tú                                         | 45.937.000.000         |                        |
| Khác                                                 | 158.907.837.040        | 58.988.911.104         |
| <b>Tổng cộng</b>                                     | <b>295.447.334.387</b> | <b>109.378.667.097</b> |

Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan

29.264.538.982 29.339.294.709

**10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|                                 | 30/09/2025            |          | 01/04/2025           |          |
|---------------------------------|-----------------------|----------|----------------------|----------|
|                                 | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị              | Dự phòng |
|                                 | VND                   | VND      | VND                  | VND      |
| <b>a. Ngắn hạn</b>              |                       |          |                      |          |
| Tạm ứng                         | 897.511.610           | -        | 1.388.740.624        | -        |
| Ký cược, ký quỹ                 | 2.850.153.080         | -        | 100.000.000          | -        |
| <b>Phải thu khác, trong đó:</b> | <b>39.552.077.864</b> | <b>-</b> | <b>2.361.230.944</b> | <b>-</b> |
| Phải thu về lãi tiền gửi        | 2.177.608.220         | -        | 2.069.745.891        | -        |
| Khác                            | 37.374.469.644        | -        | 291.485.053          | -        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>43.299.742.554</b> | <b>-</b> | <b>3.849.971.568</b> | <b>-</b> |

**11. HÀNG TỒN KHO**

|                                     | 30/09/2025             |          | 01/04/2025             |          |
|-------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                     | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|                                     | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 3.228.144.755          | -        | 1.711.281.165          | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 599.188.037.452        | -        | 492.886.013.851        | -        |
| Hàng hóa                            | 27.116.593.288         | -        | 47.029.530.303         | -        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>629.532.775.495</b> | <b>-</b> | <b>541.626.825.319</b> | <b>-</b> |

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                           | 30/09/2025           | 01/04/2025            |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|
|                           | VND                  | VND                   |
| <b>a. Ngắn hạn</b>        |                      |                       |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 72.422.877           | 97.551.390            |
| Các chi phí khác          | 1.167.230.032        | 201.387.481           |
| <b>Cộng</b>               | <b>1.239.652.909</b> | <b>298.938.871</b>    |
| <b>b. Dài hạn</b>         |                      |                       |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 7.607.122.693        | 12.620.162.301        |
| Chi phí sửa chữa tài sản  | 2.139.346.549        | 2.713.323.037         |
| Chi phí khác              | 52.994.775           | 59.255.541            |
| <b>Cộng</b>               | <b>9.799.464.017</b> | <b>15.392.740.879</b> |

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               | Quyền sử dụng đất    | Phần mềm máy tính  | Cộng                 |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
|                               | VND                  | VND                | VND                  |
| <b>Nguyên giá</b>             |                      |                    |                      |
| Tại ngày 01/04/2025           | 8.215.898.759        | 400.000.000        | 8.615.898.759        |
| - Mua trong kỳ                |                      |                    | -                    |
| Tại ngày 30/09/2025           | <b>8.215.898.759</b> | <b>400.000.000</b> | <b>8.615.898.759</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                      |                    |                      |
| Tại ngày 01/04/2025           | -                    | 271.333.347        | 271.333.347          |
| - Khấu hao trong kỳ           | -                    | 40.000.002         | 40.000.002           |
| Tại ngày 30/09/2025           | <b>-</b>             | <b>311.333.349</b> | <b>311.333.349</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                      |                    |                      |
| Tại ngày 01/04/2025           | 8.215.898.759        | 128.666.653        | 8.344.565.412        |
| Tại ngày 30/09/2025           | <b>8.215.898.759</b> | <b>88.666.651</b>  | <b>8.304.565.410</b> |

**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**

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                        | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Cộng            |
|------------------------|------------------------|------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------|
|                        | VND                    | VND              | VND                             | VND                      | VND                  | VND             |
| Nguyên 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        |                        | 720.000.000      | 1.869.057.091                   | 260.000.000              | 223.500.000          | 3.072.557.091   |
| - Thanh lý, nhượng bán |                        |                  |                                 |                          |                      | -               |
| - Giảm khác            |                        |                  |                                 |                          |                      | -               |
| Tại ngày 30/09/2025    | 58.051.420.524         | 19.411.363.635   | 28.040.326.727                  | 1.088.317.021            | 1.011.500.000        | 107.602.927.907 |
| 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   | 1.160.153.424          | 657.806.694      | 1.845.730.088                   | 43.358.840               | 141.625.654          | 3.848.674.700   |
| - Thanh lý, nhượng bán |                        |                  |                                 |                          |                      | -               |
| - Giảm khác            |                        |                  |                                 |                          |                      | -               |
| Tại ngày 30/09/2025    | 8.135.587.081          | 13.850.199.500   | 17.154.977.619                  | 719.199.384              | 382.085.056          | 40.242.048.640  |
| 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 30/09/2025    | 49.915.833.443         | 5.561.164.135    | 10.885.349.108                  | 369.117.637              | 629.414.944          | 67.360.879.267  |

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

|                                                    | 30/09/2025      |                       | 01/04/2025      |                       |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
|                                                    | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ |
|                                                    | VND             | VND                   | VND             | VND                   |
| a. Phải trả người bán ngắn hạn                     | 602.709.345.485 | 602.709.345.485       | 609.069.802.112 | 609.069.802.112       |
| b. Phải trả người bán dài hạn                      | 13.290.628.267  | 13.290.628.267        | 28.174.797.437  | 28.174.797.437        |
| Cộng                                               | 615.999.973.752 | 615.999.973.752       | 637.244.599.549 | 637.244.599.549       |
| Trong đó:                                          |                 |                       |                 |                       |
| - Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan | 13.602.453.009  | 13.602.453.009        | 29.739.164.743  | 29.739.164.743        |
| - Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan  | 3.268.570.001   | 3.268.570.001         | 928.201.817     | 928.201.817           |
| (Chi tiết tại thuyết minh số 32)                   |                 |                       |                 |                       |

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|                            | 01/04/2025  |               | 30/09/2025  |               |
|----------------------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
|                            | Số phải thu | Số phải nộp   | Số phải thu | Số phải nộp   |
|                            | VND         | VND           | VND         | VND           |
| Thuế giá trị gia tăng      | -           | 265.903.728   | -           | -             |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | -           | 4.924.005.078 | -           | 4.391.067.878 |
| Thuế thu nhập cá nhân      | -           | 124.236.586   | -           | 220.368.958   |
| Các khoản phải nộp khác    | -           | -             | -           | -             |
| Cộng                       | -           | 5.314.145.392 | 169.458     | 4.611.436.836 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

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

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                                          | <u>30/09/2025</u>      | <u>01/04/2025</u>      |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                          | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ                                | 22.018.364.760         | 16.969.903.442         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương  | 100.218.907.937        | 136.585.006.009        |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đồng Đa             | 100.933.975.848        | 68.359.807.333         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đầu tư Thăng Long | 104.964.992.607        | 153.053.992.926        |
| Công ty Cổ phần Thanh Xuân                               | 35.145.589.152         | 36.799.985.047         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị An Hưng                    | 38.801.357.545         | 6.813.278.278          |
| Trường Đại học Phenikaa                                  | 15.039.743.561         | 26.380.455.658         |
| Các khách hàng khác                                      | 85.517.734.489         | 75.276.745.457         |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>502.640.665.899</b> | <b>520.239.174.150</b> |

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                      | <u>30/09/2025</u>    | <u>01/04/2025</u>     |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                      | <b>VND</b>           | <b>VND</b>            |
| Chi phí lãi vay                      | 528.450.616          | 374.624.682           |
| Chi phí phải trả công trình xây dựng | 6.365.713.440        | 13.744.132.983        |
| Chi phí khác                         | 267.687.815          | 374.882.974           |
| <b>Cộng</b>                          | <b>7.161.851.871</b> | <b>14.493.640.639</b> |

**19. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN**

|                                                                               | <u>30/09/2025</u>    | <u>01/04/2025</u>    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                               | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| - Kinh phí công đoàn                                                          | 1.064.407.119        | 950.472.119          |
| - Các khoản bảo hiểm                                                          | 1.259.101.295        | 554.054.797          |
| - Cổ tức phải trả                                                             | 1.690.000.000        | 1.690.000.000        |
| - Các khoản phải trả khác                                                     | 632.346.626          | 391.157.762          |
| <b>Cộng</b>                                                                   | <b>4.645.855.040</b> | <b>3.585.684.678</b> |
| <br>Trong đó: Phải trả khác bên liên quan<br>(Chi tiết tại thuyết minh số 32) | <br>1.690.000.000    | <br>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

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

|                                                           | 01/04/2025             |                        | Trong năm              |                        | 30/09/2025             |                        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                           | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|                                                           | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>                                    |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| - Vay ngắn hạn                                            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ                | 268.970.334.866        | 268.970.334.866        | 683.601.196.629        | 448.795.126.877        | 503.776.404.618        | 503.776.404.618        |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đô Thành         | 132.102.319.453        | 132.102.319.453        | 352.346.915.737        | 238.336.342.179        | 246.112.893.011        | 246.112.893.011        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân | 51.478.391.471         | 51.478.391.471         | 175.828.135.451        | 84.194.332.872         | 143.112.194.050        | 143.112.194.050        |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Hà Thành           | 70.689.623.942         | 70.689.623.942         | 109.635.249.560        | 108.146.240.958        | 72.178.632.544         | 72.178.632.544         |
| Vay cá nhân, doanh nghiệp                                 | 14.700.000.000         | 14.700.000.000         | 45.790.895.881         | 3.418.210.868          | 42.372.685.013         | 42.372.685.013         |
| - <b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>                           |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Ngân hàng ShinhanBank - CN Hà Nội                         | 4.558.131.144          | 4.558.131.144          | 2.732.548.916          | 2.313.948.908          | 4.976.731.152          | 4.976.731.152          |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành         | 1.158.131.144          | 1.158.131.144          | 579.065.574            | 579.065.574            | 1.158.131.144          | 1.158.131.144          |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành         | 3.400.000.000          | 3.400.000.000          | 2.153.483.342          | 1.734.883.334          | 3.818.600.008          | 3.818.600.008          |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>273.528.466.010</b> | <b>273.528.466.010</b> | <b>686.333.745.545</b> | <b>451.109.075.785</b> | <b>508.753.135.770</b> | <b>508.753.135.770</b> |
| <b>b. Vay dài hạn</b>                                     |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| - Vay dài hạn                                             |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Ngân hàng ShinhanBank - CN Hà Nội                         | 25.111.474.109         | 25.111.474.109         | 1.255.800.000          | 2.732.548.916          | 23.634.725.193         | 23.634.725.193         |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành         | 3.283.254.109          | 3.283.254.109          | -                      | 579.065.574            | 2.704.188.535          | 2.704.188.535          |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành         | 21.828.220.000         | 21.828.220.000         | 1.255.800.000          | 2.153.483.342          | 20.930.536.658         | 20.930.536.658         |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>25.111.474.109</b>  | <b>25.111.474.109</b>  | <b>1.255.800.000</b>   | <b>2.732.548.916</b>   | <b>23.634.725.193</b>  | <b>23.634.725.193</b>  |

Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan  
(Chỉ tiết tại thuyết minh số 32)

**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. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

|                                      | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần  | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng              |
|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------|
|                                      | VND                       | VND                   | VND          | VND                   | VND                               | VND                    |
| <b>Năm trước</b>                     |                           |                       |              |                       |                                   |                        |
| <b>Tại ngày 01 tháng 04 năm 2024</b> | <b>350.000.000.000</b>    | <b>-</b>              | <b>-</b>     | <b>2.158.376.884</b>  | <b>131.993.834.040</b>            | <b>484.152.210.924</b> |
| Tăng vốn trong năm trước             | 52.500.000.000            | 18.375.000.000        |              |                       |                                   | 70.875.000.000         |
| Chi phí phát hành cổ phiếu           |                           | (333.240.000)         |              |                       |                                   | (333.240.000)          |
| Lãi/(lỗ) trong năm trước             |                           |                       |              |                       | 20.006.288.185                    | 20.006.288.185         |
| Phân phối lợi nhuận                  |                           |                       |              | 579.109.986           | (1.447.774.965)                   | (868.664.979)          |
| <b>Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024</b> | <b>402.500.000.000</b>    | <b>18.041.760.000</b> | <b>-</b>     | <b>2.737.486.870</b>  | <b>150.552.347.260</b>            | <b>573.831.594.130</b> |
| <b>Năm nay</b>                       |                           |                       |              |                       |                                   |                        |
| <b>Tại ngày 01 tháng 04 năm 2025</b> | <b>402.500.000.000</b>    | <b>18.041.760.000</b> | <b>-</b>     | <b>2.737.486.870</b>  | <b>164.784.557.078</b>            | <b>588.063.803.948</b> |
| Lãi/(lỗ) trong năm nay               |                           |                       |              |                       | 20.645.348.917                    | 20.645.348.917         |
| Phân phối lợi nhuận                  |                           |                       |              | 845.769.960           | (2.114.424.900)                   | (1.268.654.940)        |
| <b>Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025</b> | <b>402.500.000.000</b>    | <b>18.041.760.000</b> | <b>-</b>     | <b>3.583.256.830</b>  | <b>183.315.481.095</b>            | <b>607.440.497.925</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

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

**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                             | 30/09/2025             | Tỷ lệ          | 01/04/2025             | Tỷ lệ          |
|-----------------------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|
|                             | VND                    | %              | VND                    | %              |
| Nguyễn Tiến Đạt             | 96.430.000.000         | 23,96%         | 96.430.000.000         | 23,96%         |
| Công ty Cổ phần CDC Holding | 75.000.000.000         | 18,63%         | 75.000.000.000         | 18,63%         |
| Lê Hồng Lĩnh                | 32.200.000.000         | 8,00%          | 32.200.000.000         | 8,00%          |
| Ngô Tấn Long                | 32.200.000.000         | 8,00%          | 32.200.000.000         | 8,00%          |
| Trần Văn Trường             | 32.200.000.000         | 8,00%          | 32.200.000.000         | 8,00%          |
| Đặng Thanh Trang            | 32.200.000.000         | 8,00%          | 32.200.000.000         | 8,00%          |
| Lê Văn Quang                | 17.500.000.000         | 4,35%          | 17.500.000.000         | 4,35%          |
| Các cổ đông khác            | 84.770.000.000         | 21,06%         | 84.770.000.000         | 21,06%         |
| <b>Cộng</b>                 | <b>402.500.000.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>402.500.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

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

|                           | Từ 01/04/2025<br>đến 30/09/2025 | Từ 01/04/2024<br>đến 30/09/2024 |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                           | 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 kỳ   | -                               | 52.500.000.000                  |
| - Vốn góp cuối năm        | <b>402.500.000.000</b>          | <b>402.500.000.000</b>          |

**Cổ phiếu**

|                                                  | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                  | VND        | VND        |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành              | 40.250.000 | 40.250.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 40.250.000 | 40.250.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 40.250.000 | 40.250.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                  | 40.250.000 | 40.250.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 40.250.000 | 40.250.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)   | 10.000     | 10.000     |

**22. DOANH THU**

|                             | Quý II/2025            | Quý II/2024            |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | VND                    | VND                    |
| Doanh thu bán hàng hoá      | 74.833.023.207         | 68.624.243.288         |
| Doanh thu thi công xây dựng | 508.543.369.403        | 361.975.126.377        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ  | 1.795.920.000          | 1.327.920.000          |
| <b>Cộng</b>                 | <b>585.172.312.610</b> | <b>431.927.289.665</b> |

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                           | Quý II/2025            | Quý II/2024            |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
|                           | VND                    | VND                    |
| Giá vốn hàng hóa          | 73.410.067.456         | 67.811.763.910         |
| Giá vốn thi công xây dựng | 484.971.377.763        | 342.127.436.266        |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ  | 335.938.099            | 479.131.796            |
| <b>Cộng</b>               | <b>558.717.383.318</b> | <b>410.418.331.972</b> |

**24. DOANH THU TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

|                                   | <b>Quý II/2025</b>   | <b>Quý II/2024</b>   |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                   | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu      | 4.656.523.107        | 5.394.264.496        |
| Lãi chậm thanh toán theo hợp đồng | 359.619.274          |                      |
| <b>Cộng</b>                       | <b>5.016.142.381</b> | <b>5.394.264.496</b> |

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                 | <b>Quý II/2025</b>   | <b>Quý II/2024</b>   |
|-----------------|----------------------|----------------------|
|                 | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| Chi phí lãi vay | 5.949.360.618        | 4.641.736.079        |
| <b>Cộng</b>     | <b>5.949.360.618</b> | <b>4.641.736.079</b> |

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                           | <b>Quý II/2025</b>    | <b>Quý II/2024</b>    |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                           | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Chi phí nguyên, vật liệu  | 364.274.360           | 171.892.614           |
| Chi phí lao động          | 7.771.741.930         | 5.795.425.195         |
| Chi phí khấu hao          | 1.562.434.447         | 1.542.116.166         |
| Thuế, phí, lệ phí         | 1.288.871             | 1.519.497             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.253.691.881         | 1.268.556.472         |
| Chi phí khác              | 1.202.998.736         | 378.368.016           |
| Chi phí dự phòng          |                       | 1.459.624.642         |
| <b>Cộng</b>               | <b>13.156.430.225</b> | <b>10.617.502.602</b> |

**27. THU NHẬP KHÁC**

|             | <b>Quý II/2025</b> | <b>Quý II/2024</b> |
|-------------|--------------------|--------------------|
|             | <b>VND</b>         | <b>VND</b>         |
| Khác        | 9.322.731          | 1                  |
| <b>Cộng</b> | <b>9.322.731</b>   | <b>1</b>           |

**28. CHI PHÍ KHÁC**

|                                        | <b>Quý II/2025</b> | <b>Quý II/2024</b> |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                        | <b>VND</b>         | <b>VND</b>         |
| Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế | 25.164.499         | 31.416.766         |
| Khác                                   | 478.971            | 644                |
| <b>Cộng</b>                            | <b>25.643.470</b>  | <b>31.417.410</b>  |

**29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                           | <b>Quý II/2025</b>     | <b>Quý II/2024</b>     |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
|                           | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Chi phí nguyên, vật liệu  | 136.629.832.340        | 152.857.338.666        |
| Chi phí lao động          | 25.816.902.778         | 17.466.220.324         |
| Chi phí khấu hao          | 1.966.008.739          | 2.071.016.723          |
| Thuế, phí, lệ phí         | 1.288.871              | 1.519.497              |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 373.512.492.518        | 200.996.033.333        |
| Chi phí khác              | 5.534.533.628          | 1.324.712.976          |
| Chi phí dự phòng          | -                      | 1.459.624.642          |
| <b>Cộng</b>               | <b>543.461.058.874</b> | <b>376.176.466.161</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

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

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                                                          | <b>Quý II/2025</b>    | <b>Quý II/2024</b>    |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                          | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| <b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>                         | <b>12.348.960.091</b> | <b>11.612.566.099</b> |
| Các khoản điều chỉnh                                     | 474.574.999           | 475.764.364           |
| - Chi phí không được trừ                                 | 25.164.499            | 31.416.766            |
| - Khấu hao vượt quy định quý này                         | 449.410.500           | 444.347.598           |
| Thu nhập chịu thuế                                       | 12.823.535.090        | 12.088.330.463        |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b> | <b>2.564.707.018</b>  | <b>2.417.666.093</b>  |

**31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

|                                                         | <b>Quý II/2025</b> | <b>Quý II/2024</b> |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                         | <b>VND</b>         | <b>VND</b>         |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 9.784.253.073      | 9.194.900.006      |
| Các khoản điều chỉnh:                                   | (1.268.654.940)    | (868.664.979)      |
| - Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều | (1.268.654.940)    | (868.664.979)      |
| Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu              | 8.515.598.133      | 8.326.235.027      |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ          | 40.250.000         | 42.190.217         |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                         | <b>212</b>         | <b>197</b>         |

**32. GIAO DỊCH VÀ SỔ 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:

| <b>Bên liên quan</b>                                                             | <b>Mối quan hệ</b>                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần CDC Holding                                                      | Cổ đông lớn, có chung thành viên HĐQT                |
| Ông Nguyễn Tiến Đạt                                                              | Cổ đông lớn                                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư CDCLeasing (đã đổi tên thành Công ty Cổ phần SIL Leasing) | Công ty liên kết                                     |
| Công ty Cổ phần CDC Cơ điện                                                      | Ông Trần Văn Trường là chủ tịch HĐQT của Công ty này |
| Công ty Cổ phần Đầu tư CDC Nha Trang                                             | Có chung thành viên HĐQT                             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản CDC                                          | Ông Ngô Tấn Long là chủ tịch HĐQT của Công ty này    |
| Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại HTI                                            | Không còn là bên liên quan từ 26/09/2025             |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn nhựa Bình Thuận                                         | Không còn là bên liên quan từ 26/09/2025             |

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

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

**Số dư các bên liên quan:**

|                                         | 30/09/2025            | 01/04/2025            |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                         | VND                   | VND                   |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>           | <b>2.799.227.769</b>  | <b>59.227.769</b>     |
| Công ty Cổ phần CDC Holding             | 59.227.769            | 59.227.769            |
| Công ty cổ phần Sil Leasing             | 2.740.000.000         |                       |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>           | <b>1.690.000.000</b>  | <b>1.690.000.000</b>  |
| Công ty Cổ phần CDC Holding             | 1.690.000.000         | 1.690.000.000         |
| <b>Phải trả người bán</b>               | <b>16.871.023.010</b> | <b>30.667.366.560</b> |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>      | <b>13.602.453.009</b> | <b>29.739.164.743</b> |
| Công ty Cổ phần CDC Cơ điện             | 13.602.453.009        | 29.739.164.743        |
| <b>Phải trả người bán dài hạn</b>       | <b>3.268.570.001</b>  | <b>928.201.817</b>    |
| Công ty Cổ phần CDC Cơ điện             | 3.268.570.001         | 928.201.817           |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b> | <b>29.264.538.982</b> | <b>29.339.294.709</b> |
| Công ty Cổ phần CDC Cơ điện             | 29.264.538.982        | 29.339.294.709        |

**Giao dịch với các bên liên quan:**

|                              | Từ 01/07/2025<br>đến 30/09/2025 | Từ 01/07/2024<br>đến 30/09/2024 |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                              | VND                             | VND                             |
| <b>Trả tiền vay</b>          | <b>-</b>                        | <b>42.480.521.962</b>           |
| Ông Ngô Tấn Long             | -                               | -                               |
| Ông Mai Đình Chất            |                                 | 13.745.000.000                  |
| Bà Đặng Thanh Trang          |                                 | 15.500.000.000                  |
| Ông Nguyễn Khắc Thịnh        |                                 | 13.235.521.962                  |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b> | <b>8.387.571.110</b>            | <b>4.203.981.439</b>            |
| Công ty Cổ phần CDC Cơ điện  | 8.387.571.110                   | 4.203.981.439                   |
| <b>Phải thu khác</b>         |                                 |                                 |
| Công ty cổ phần Sil Leasing  | 2.740.000.000                   |                                 |

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

| Họ và tên           | Chức vụ                                                                                    | Từ 01/07/2025<br>đến 31/09/2025 | Từ 01/07/2024<br>đến 30/09/2024 |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                     |                                                                                            | VND                             | VND                             |
| Ông Ngô Tấn Long    | Chủ tịch HĐQT                                                                              | 234.600.000                     | 184.500.000                     |
| Ông Trần Văn Trường | Phó Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 03/06/2024)<br>Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/06/2024) | 234.600.000                     | 201.000.000                     |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)**

| Họ và tên               | Chức vụ                                                                                                        | Từ 01/07/2025<br>đến 31/09/2025 | Từ 01/07/2024<br>đến 30/09/2024 |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                         |                                                                                                                | VND                             | VND                             |
| Ông Lê Văn Quang        | Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 26/09/2025)                                                                   | -                               | -                               |
| Bà Đặng Thanh Trang     | Thành viên HĐQT<br>Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 03/06/2024);<br>Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/06/2024) | 294.600.000                     | 184.500.000                     |
| Ông Mai Đình Chất       | Phó Tổng Giám đốc                                                                                              | 199.500.000                     | 151.500.000                     |
| Ông Nguyễn Khắc Thịnh   | Phó Tổng Giám đốc                                                                                              | 199.500.000                     | 151.500.000                     |
| Ông Nguyễn Văn Linh     | Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 11/07/2024)                                                                   | 199.500.000                     | 151.500.000                     |
| Ông Nguyễn Hữu Bằng     | Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 16/09/2024, miễn nhiệm ngày 24/06/2025)                                       | -                               | 121.000.000                     |
| Ông Trần Gia Nguyên Trí | Phó chủ tịch HĐQT (bỏ nhiệm ngày 27/09/2025)                                                                   | 78.200.000                      | -                               |
| <b>Cộng</b>             |                                                                                                                | <b>1.362.300.000</b>            | <b>1.145.500.000</b>            |

**33. THÔNG TIN KHÁC**

|                           | Từ 01/07/2025<br>đến 30/09/2025 | Từ 01/07/2024<br>đến 30/09/2024 |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                           | VND                             | VND                             |
| Thù lao của ban kiểm soát | -                               | -                               |
| <b>Cộng</b>               | <b>-</b>                        | <b>-</b>                        |

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Hồng Nhung

Nguyễn Thị Thùy

Đặng Thanh Trang