

Số: 21/CBTT-CDC

Hà Nội, ngày 20 tháng 4 năm 2026

**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 4 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 4 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: 20/4/2026 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 ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



**ĐẶNG THANH TRANG**



Số: 22/2026/CBTT-CDC

Thành phố Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026

### GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN

- Căn cứ quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán
- Căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh quý IV/2025 của Công ty cổ phần Xây dựng CDC

Công ty cổ phần Xây dựng CDC xin giải trình biến động kết quả kinh doanh quý IV/2025 so với cùng kỳ năm trước như sau:

Nguyên nhân chính dẫn đến biến động giảm lợi nhuận sau thuế của quý IV/2025 so với cùng kỳ năm trước như sau:

Chỉ tiêu	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Chênh lệch	% tăng/(giảm)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	11.445	13.098	-1.654	-12,63%

(1) Doanh thu hoạt động kinh doanh quý IV/2025 giảm 2,3% so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

(2) Lợi nhuận từ hoạt động tài chính quý IV/2025 lỗ: 2,7 tỷ so với cùng kỳ năm ngoái lợi nhuận từ hoạt động tài chính lãi: 3,8 tỷ

(3) Lợi nhuận từ hoạt động khác quý IV/2025 lỗ: 1,6 tỷ so với cùng kỳ năm ngoái lợi nhuận từ hoạt động này đạt 780 triệu đồng.

(4) Tổng chi phí quản lý doanh nghiệp quý IV/2025 cũng biến động tăng so với cùng kỳ năm ngoái.

Trên đây là giải trình biến động lợi nhuận của Báo cáo tài chính quý IV/2025 so với cùng kỳ năm 2024.

Trân trọng!

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Đặng Thanh Trang

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý IV, 2025



Hà Nội, tháng 04 năm 2026

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 - 26



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

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/04/2025
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.414.907.394.103</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>250.194.063.138</b>	<b>257.554.863.200</b>
1. Tiền	111		250.194.063.138	257.554.863.200
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>348.499.986.537</b>	<b>53.000.000.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	348.499.986.537	53.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.160.941.322.457</b>	<b>1.042.665.109.971</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	897.546.087.915	930.896.095.948
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	245.991.811.977	109.378.667.097
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		8.000.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	9.403.422.565	3.849.971.568
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	-	(1.459.624.642)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>649.492.693.160</b>	<b>541.626.825.319</b>
1. Hàng tồn kho	141		649.492.693.160	541.626.825.319
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.779.328.811</b>	<b>350.493.619</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	5.727.774.063	298.938.871
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		51.554.748	51.554.748
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà	153		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>181.097.005.858</b>	<b>188.654.803.167</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>82.296.185.427</b>	<b>76.481.562.288</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	73.047.359.268	68.136.996.876
- Nguyên giá	222		114.087.868.144	104.530.370.816
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41.040.508.876)	(36.393.373.940)
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	9.248.826.159	8.344.565.412
- Nguyên giá	228		9.690.898.759	8.615.898.759
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(442.072.600)	(271.333.347)
<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>94.240.000.000</b>	<b>96.500.000.000</b>
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	7	69.240.000.000	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>4.280.320.431</b>	<b>15.392.740.879</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	4.280.320.431	15.392.740.879
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.596.004.399.961</b>	<b>2.083.852.095.276</b>

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/04/2025
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.975.503.069.055</b>	<b>1.495.788.291.328</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.932.449.795.102</b>	<b>1.435.954.678.228</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	472.495.709.043	609.069.802.112
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	617.431.187.718	520.239.174.150
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	5.426.477.464	5.314.145.392
4. Phải trả người lao động	314		8.427.394.447	5.617.534.942
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	5.103.937.260	14.493.640.639
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	4.736.823.138	3.585.684.678
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	813.453.380.787	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>43.053.273.953</b>	<b>59.833.613.100</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	15	37.081.590.086	28.174.797.437
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	2.939.516.641	25.111.474.109
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.032.167.226	6.547.341.554
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>620.501.330.906</b>	<b>588.063.803.948</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>620.501.330.906</b>	<b>588.063.803.948</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		410.549.870.000	402.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		410.549.870.000	402.500.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		18.041.760.000	18.041.760.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.583.256.830	2.737.486.870
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		188.326.444.076	164.784.557.078
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		146.570.262.178	122.496.059.075
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		41.756.181.898	42.288.498.003
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.596.004.399.961</b>	<b>2.083.852.095.276</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Người lập



Nguyễn Thị Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thùy

Tổng Giám đốc



Đặng Thanh Trang

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

**MẪU SỐ B02 - DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		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 dịch vụ	01	22	703.579.864.941	719.822.525.129	2.694.340.220.907	2.189.074.369.779
2. Các khoản giảm trừ		02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		703.579.864.941	719.822.525.129	2.694.340.220.907	2.189.074.369.779
4. Giá vốn hàng bán	11	23	667.540.013.419	694.954.057.527	2.683.856.494.558	2.104.444.079.663
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		36.039.851.522	24.868.467.602	110.483.726.349	84.630.290.116
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	10.226.342.313	7.253.585.288	27.856.485.775	27.314.612.856
7. Chi phí tài chính	22	25	12.913.157.243	3.451.378.917	31.267.334.400	17.014.424.335
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	12.781.508.481	3.415.552.208	31.135.685.638	16.950.436.325
8. Chi phí bán hàng		25	-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	17.223.704.510	12.964.353.150	56.882.839.090	41.990.175.283
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		16.129.332.082	15.706.320.823	50.190.038.634	52.940.303.354
11. Thu nhập khác	31	27	874.488.737	661.275.508	5.097.293.453	736.573.972
12. Chi phí khác	32	28	2.476.715.362	(118.727.360)	2.523.616.739	275.348.641
13. Lợi nhuận khác	40		(1.602.226.625)	780.002.868	2.573.676.714	461.225.331
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		14.527.105.457	16.486.323.691	52.763.715.348	53.401.528.685
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	3.082.591.833	3.387.988.356	11.007.533.450	11.113.030.682
16. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		11.444.513.624	13.098.335.335	41.756.181.898	42.288.498.003
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	281	325	992	1.050

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Hồng Nhung

Nguyễn Thị Thủy

Đặng Thanh Trang

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Tại ngày 31/03/2026

**MẪU SỐ B03 - DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>52.763.715.348</b>	<b>53.401.528.685</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		<b>12.863.760.462</b>	<b>13.555.777.205</b>
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	8.015.146.915	8.015.938.945
- Các khoản dự phòng	03	(3.515.174.328)	8.006.966.196
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(22.771.897.763)	(19.417.564.261)
- Chi phí lãi vay	06	31.135.685.638	16.950.436.325
<b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>65.627.475.810</b>	<b>66.957.305.890</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(104.170.313.455)	(285.292.917.705)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(107.865.867.841)	(12.336.227.154)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(42.918.532.878)	317.495.401.587
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	5.683.585.256	1.311.781.306
- Tiền lãi vay đã trả	14	(30.094.563.548)	(16.927.226.993)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.924.005.078)	(11.358.148.831)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(224.662.221.734)</b>	<b>59.849.968.100</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(46.834.827.832)	(1.712.044.787)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	35.600.000.000	8.400.000
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(303.499.986.537)	(104.953.678.631)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.000.000.000	255.269.744.336
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.740.000.000)	(66.500.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	20.073.278.732	22.354.941.637
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(292.401.535.637)</b>	<b>104.467.362.555</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	70.875.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.632.507.618.703	1.043.652.309.192
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.114.754.661.394)	(1.110.427.725.311)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(8.050.000.000)	(8.050.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>509.702.957.309</b>	<b>(3.950.416.119)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(7.360.800.062)</b>	<b>160.366.914.536</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>257.554.863.200</b>	<b>97.187.948.664</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>250.194.063.138</b>	<b>257.554.863.200</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Người lập

Nguyễn Thị Hồng Nhung

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thùy

Tổng Giám đốc



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 410.549.870.000 đồng, tương ứng 41.054.987 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được 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 31/03/2026 là: 388 người (tại ngày 31/03/2025 là: 318 người).

Trụ sở chính của Công ty tại LK 18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc, 69 Tố 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.

**1.4. Cấu trúc công ty**

Cấu trúc của Công ty tại ngày 31/03/2026 bao gồm Văn phòng trụ sở chính tại LK 18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở 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:

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

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

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

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế

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

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 giả thiết hoạt động liên tục.

##### **4.2. Ước tính kế toán**

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

##### **4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

##### **4.4. Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

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

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư. Dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.5.

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

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

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

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

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

#### **4.8. 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.

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 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 kế 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**

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

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).

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

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 thuận.

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.

## 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

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

#### Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

#### Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

#### 4.19. 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

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	1.348.409.179	2.484.584.563
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	248.845.653.959	255.070.278.637
<b>Cộng</b>	<b>250.194.063.138</b>	<b>257.554.863.200</b>

#### 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>348.499.986.537</b>	<b>53.000.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn	325.400.000.000	53.000.000.000
Chứng chỉ tiền gửi	23.099.986.537	
<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>373.499.986.537</b>	<b>83.000.000.000</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

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

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư CDCLeasing (đã đổi tên thành Công ty Cổ phần SIL Leasing)	69.240.000.000		66.500.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>69.240.000.000</b>	<b>-</b>	<b>66.500.000.000</b>	<b>-</b>

Trong kỳ, Công ty tăng phần vốn góp vào Công ty Cổ phần SIL Leasing (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư CDCLeasing) với số tiền 2,74 tỷ đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của SIL Leasing về việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu và thời gian thực hiện từ ngày 18/8/2025 đến ngày 30/11/2025, theo đó nâng số vốn đầu tư lên 69,24 tỷ đồng chiếm 25% vốn điều lệ của đơn vị này. Đến thời điểm này SIL Leasing đang trong quá trình góp vốn nên chưa thực hiện thay đổi đăng ký kinh doanh. Công ty Cổ phần SIL Leasing thành lập ngày 15/11/2024, hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng. 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**

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	23.212.505.262	123.156.462.599
Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội	147.583.553.361	122.728.449.129
Công ty TNHH Đông Đô Peninsula Đà Nẵng (Nhận lại chuyển nhượng dự án từ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô)	86.885.904.921	119.820.415.443
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị A&T Bình Dương	234.883.629.587	97.808.532.613
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quang Trung	38.769.778.683	83.119.337.093
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	-	43.345.088.885
Công ty Cổ phần BIDGROUP	11.648.915.767	18.628.525.290
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	2.841.318.344	16.525.335.586
Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển đầu tư Thăng Long	66.630.436.081	12.229.334.003
Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ	54.347.699.121	55.681.858.727
Các khách hàng khác	230.742.346.788	237.852.756.580
<b>Cộng</b>	<b>897.546.087.915</b>	<b>930.896.095.948</b>

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

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	10.190.913.715	29.339.294.709
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội (đã đổi tên thành Công ty cổ phần VCCONS)	78.120.084.209	10.556.184.620
Công ty Cổ Phần Tín Phúc Việt Nam	3.610.217.206	10.494.276.664
Khác	154.070.596.847	58.988.911.104
<b>Cộng</b>	<b>245.991.811.977</b>	<b>109.378.667.097</b>

Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan  
(Chi tiết tại thuyết minh số 32)

10.190.913.715	29.339.294.709
----------------	----------------

**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

**10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	1.650.087.589	-	1.388.740.624	-
Ký cược, ký quỹ	234.116.080	-	100.000.000	-
<b>Phải thu khác, trong đó:</b>	<b>7.519.218.896</b>	<b>-</b>	<b>2.361.230.944</b>	<b>-</b>
Phải thu về lãi tiền gửi	7.163.763.833	-	2.069.745.891	-
Khác	355.455.063	-	291.485.053	-
<b>Cộng</b>	<b>9.403.422.565</b>	<b>-</b>	<b>3.849.971.568</b>	<b>-</b>
Trong đó:				
- Phải thu khác là các bên liên quan:	59.227.769		59.227.769	
(Chi tiết tại thuyết minh số 32)				

**11. HÀNG TỒN KHO**

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	34.004.795.989	-	1.711.281.165	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	597.170.597.944	-	492.886.013.851	-
Hàng hóa	18.317.299.227	-	47.029.530.303	-
<b>Cộng</b>	<b>649.492.693.160</b>	<b>-</b>	<b>541.626.825.319</b>	<b>-</b>

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	5.527.121.611	97.551.390
Các chi phí khác	200.652.452	201.387.481
<b>Cộng</b>	<b>5.727.774.063</b>	<b>298.938.871</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.417.367.585	12.620.162.301
Chi phí sửa chữa tài sản	1.689.243.081	2.713.323.037
Chi phí khác	173.709.765	59.255.541
<b>Cộng</b>	<b>4.280.320.431</b>	<b>15.392.740.879</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***13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Phần mềm máy tính</b>	<b>Cộng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 01/04/2025	8.215.898.759	400.000.000	8.615.898.759
- Mua trong kỳ		1.075.000.000	1.075.000.000
Tại ngày 31/03/2026	<u>8.215.898.759</u>	<u>1.475.000.000</u>	<u>9.690.898.759</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/04/2025	-	271.333.347	271.333.347
- Khấu hao trong kỳ	-	170.739.253	170.739.253
Tại ngày 31/03/2026	-	<u>442.072.600</u>	<u>442.072.600</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/04/2025	8.215.898.759	128.666.653	8.344.565.412
Tại ngày 31/03/2026	<u>8.215.898.759</u>	<u>1.032.927.400</u>	<u>9.248.826.159</u>

**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	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	9.900.000.000	1.869.057.091	307.212.963		678.500.000	12.754.770.054					
- Thanh lý, nhượng bán	(3.197.272.726)					(3.197.272.726)					
- Giảm khác											
Tại ngày 31/03/2026	58.051.420.524	25.394.090.909	28.040.326.727	1.135.529.984	1.466.500.000	114.087.868.144					
Giá trị hao mòn lũy kế											
Tại ngày 01/04/2025	6.975.433.657	13.192.392.806	15.309.247.531	675.840.544	240.459.402	36.393.373.940					
- Khấu hao trong năm	2.320.306.848	1.261.137.594	3.811.207.112	106.894.436	344.861.672	7.844.407.662					
- Thanh lý, nhượng bán	(3.197.272.726)					(3.197.272.726)					
- Giảm khác											
Tại ngày 31/03/2026	9.295.740.505	11.256.257.674	19.120.454.643	782.734.980	585.321.074	41.040.508.876					
Giá trị còn lại											
Tại ngày 01/04/2025	51.075.986.867	5.498.970.829	10.862.022.105	152.476.477	547.540.598	68.136.996.876					
Tại ngày 31/03/2026	48.755.680.019	14.137.833.235	8.919.872.084	352.795.004	881.178.926	73.047.359.268					

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

MẪU SỐ B09 - DN

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/03/2026		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	472.495.709.043	472.495.709.043	609.069.802.112	609.069.802.112
b. Phải trả người bán dài hạn	37.081.590.086	37.081.590.086	28.174.797.437	28.174.797.437
<b>Cộng</b>	<b>509.577.299.129</b>	<b>509.577.299.129</b>	<b>637.244.599.549</b>	<b>637.244.599.549</b>

Trong đó:

- Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan  
(Chi tiết tại thuyết minh số 32)

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC**

	01/04/2025		31/03/2026	
	Số phải thu	Số phải nộp trong kỳ	Số phải thu	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	265.903.728	5.213.656.121	5.196.096.251
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.924.005.078	11.007.533.450	10.924.005.078
Thuế thu nhập cá nhân	-	124.236.586	3.444.746.371	3.433.502.541
Các khoản phải nộp khác	-	-	34.530.768	34.530.768
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>5.314.145.392</b>	<b>19.700.466.710</b>	<b>19.588.134.638</b>
				<b>5.426.477.464</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

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

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ	18.206.160.700	16.969.903.442
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương	62.892.101.806	136.585.006.009
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đồng Đa	78.790.035.095	68.359.807.333
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đầu tư Thăng Long	50.480.539.746	153.053.992.926
Công ty Cổ phần Thanh Xuân	10.877.014.778	36.799.985.047
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị An Hưng	4.255.122.748	6.813.278.278
Trường Đại học Phenikaa	11.135.715.413	26.380.455.658
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Thuận An	95.079.602.532	
Các khách hàng khác	285.714.894.900	75.276.745.457
<b>Cộng</b>	<b>617.431.187.718</b>	<b>520.239.174.150</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.415.746.772	374.624.682
Chi phí phải trả công trình xây dựng	2.011.485.642	13.744.132.983
Chi phí khác	1.676.704.846	374.882.974
<b>Cộng</b>	<b>5.103.937.260</b>	<b>14.493.640.639</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN**

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	1.269.596.119	950.472.119
- Các khoản bảo hiểm	739.197.500	554.054.797
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	100.267.270	-
- Cổ tức phải trả	1.690.000.000	1.690.000.000
- Các khoản phải trả khác	1.067.881.957	391.157.762
<b>Cộng</b>	<b>4.766.675.576</b>	<b>3.585.684.678</b>

Trong đó: Phải trả khác bên liên quan  
(Chi tiết tại thuyết minh số 32)

	1.690.000.000	1.690.000.000
--	---------------	---------------

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

MẪU SỐ B09 - DN

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/04/2025		Trong năm		31/03/2026	
	Giá trị Số có khả năng trả nợ		Tăng		Giảm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn	268.970.334.866	268.970.334.866	1.631.251.818.703	1.088.124.126.908	812.098.026.661	812.098.026.661
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ	132.102.319.453	132.102.319.453	830.147.605.735	561.666.063.719	400.583.861.469	400.583.861.469
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đô Thành Xuân	51.478.391.471	51.478.391.471	430.764.140.017	261.125.117.705	221.117.413.783	221.117.413.783
Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	70.689.623.942	70.689.623.942	232.420.704.536	193.844.801.792	109.265.526.686	109.265.526.686
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Hà Thành	14.700.000.000	14.700.000.000	130.619.368.415	54.788.143.692	75.831.224.723	75.831.224.723
Vay cá nhân, doanh nghiệp			7.300.000.000	16.700.000.000	5.300.000.000	5.300.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả	4.558.131.144	4.558.131.144	3.299.537.468	6.502.314.486	1.355.354.126	1.355.354.126
Ngân hàng ShinhanBank - CN Hà Nội	1.158.131.144	1.158.131.144	936.754.122	1.158.131.148	936.754.118	936.754.118
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành Xuân	3.400.000.000	3.400.000.000	2.362.783.346	5.344.183.338	418.600.008	418.600.008
<b>Cộng</b>	<b>273.528.466.010</b>	<b>273.528.466.010</b>	<b>1.634.551.356.171</b>	<b>1.094.626.441.394</b>	<b>813.453.380.787</b>	<b>813.453.380.787</b>
<b>b. Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn	25.111.474.109	25.111.474.109	1.420.466.664	23.592.424.132	2.939.516.641	2.939.516.641
Ngân hàng ShinhanBank - CN Hà Nội	3.283.254.109	3.283.254.109	164.666.664	1.101.420.786	2.346.499.987	2.346.499.987
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành Xuân	21.828.220.000	21.828.220.000	1.255.800.000	22.491.003.346	593.016.654	593.016.654
<b>Cộng</b>	<b>25.111.474.109</b>	<b>25.111.474.109</b>	<b>1.420.466.664</b>	<b>23.592.424.132</b>	<b>2.939.516.641</b>	<b>2.939.516.641</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

**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	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Năm trước												
Tại ngày 01 tháng 04 năm 2024	350.000.000.000	-	-	-	-	2.158.376.884	131.993.834.040	484.152.210.924				
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							42.288.498.003	42.288.498.003				
Phân phối lợi nhuận						579.109.986	(1.447.774.965)	(868.664.979)				
Chia cổ tức							(8.050.000.000)	(8.050.000.000)				
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025	402.500.000.000	18.041.760.000	-	-	-	2.737.486.870	164.784.557.078	588.063.803.948				
Năm nay												
Tại ngày 01 tháng 04 năm 2025	402.500.000.000	18.041.760.000	-	-	-	2.737.486.870	164.784.557.078	588.063.803.948				
Tăng vốn trong kỳ	8.049.870.000							8.049.870.000				
Lãi/(lỗ) trong năm nay							41.756.181.898	41.756.181.898				
Phân phối lợi nhuận						845.769.960	(2.114.424.900)	(1.268.654.940)				
Chia cổ tức							(16.099.870.000)	(16.099.870.000)				
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026	410.549.870.000	18.041.760.000	-	-	-	3.583.256.830	188.326.444.076	620.501.330.906				

**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**

	31/03/2026	Tỷ lệ	01/04/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Nguyễn Tiến Đạt	98.358.600.000	23,96%	96.430.000.000	23,96%
Công ty Cổ phần CDC Holding	76.500.000.000	18,63%	75.000.000.000	18,63%
Lê Hồng Linh	32.794.020.000	7,99%	32.200.000.000	8,00%
Ngô Tấn Long	32.844.000.000	8,00%	32.200.000.000	8,00%
Trần Văn Trường	32.844.000.000	8,00%	32.200.000.000	8,00%
Đặng Thanh Trang	32.844.000.000	8,00%	32.200.000.000	8,00%
Lê Văn Quang	17.187.000.000	4,19%	17.500.000.000	4,35%
Các cổ đông khác	87.178.250.000	21,23%	84.770.000.000	21,06%
<b>Cộng</b>	<b>410.549.870.000</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 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	402.500.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	8.049.870.000	52.500.000.000
- Vốn góp cuối năm	<b>410.549.870.000</b>	<b>402.500.000.000</b>

**Cổ phiếu**

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	<b>41.054.987</b>	<b>40.250.000</b>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	41.054.987	40.250.000
- Cổ phiếu phổ thông	41.054.987	40.250.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.054.987	40.250.000
- Cổ phiếu phổ thông	41.054.987	40.250.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

**22. DOANH THU**

	Quý IV/2025	Quý IV/2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hoá	16.506.147.322	176.431.288.945
Doanh thu thi công xây dựng	685.977.906.419	542.171.072.684
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.095.811.200	1.220.163.500
<b>Cộng</b>	<b>703.579.864.941</b>	<b>719.822.525.129</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

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý IV/2025	Quý IV/2024
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa	16.346.351.185	173.457.582.731
Giá vốn thi công xây dựng	650.875.138.485	520.944.545.377
Giá vốn cung cấp dịch vụ	318.523.749	551.929.419
<b>Cộng</b>	<b>667.540.013.419</b>	<b>694.954.057.527</b>

**24. DOANH THU TÀI CHÍNH**

	Quý IV/2025	Quý IV/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu	10.146.150.703	2.943.276.237
Lãi chậm thanh toán theo hợp đồng	80.191.610	4.310.309.051
<b>Cộng</b>	<b>10.226.342.313</b>	<b>7.253.585.288</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý IV/2025	Quý IV/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	12.781.508.481	3.415.552.208
Khác	131.648.762	35.826.709
<b>Cộng</b>	<b>12.913.157.243</b>	<b>3.451.378.917</b>

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý IV/2025	Quý IV/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên, vật liệu	382.884.326	398.480.725
Chi phí lao động	12.388.314.302	8.118.838.422
Chi phí khấu hao	1.669.948.944	1.528.788.472
Thuế, phí, lệ phí	540.000	4.519.497
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.767.917.841	2.461.504.554
Chi phí khác	14.099.097	452.221.480
Chi phí dự phòng		
<b>Cộng</b>	<b>17.223.704.510</b>	<b>12.964.353.150</b>

**27. THU NHẬP KHÁC**

	Quý IV/2025	Quý IV/2024
	VND	VND
Hoàn nhập chi phí bảo hành	827.481.525	
Khác	47.007.212	661.275.508
<b>Cộng</b>	<b>874.488.737</b>	<b>661.275.508</b>

**28. CHI PHÍ KHÁC**

	Quý IV/2025	Quý IV/2024
	VND	VND
Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	10.390.958	(118.729.508)
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.395.398.911	
Khác	70.925.493	2.148
<b>Cộng</b>	<b>2.476.715.362</b>	<b>(118.727.360)</b>

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

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

	Quý IV/2025	Quý IV/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên, vật liệu	142.458.675.826	164.942.744.086
Chi phí lao động	36.528.696.313	25.455.058.397
Chi phí khấu hao	2.104.298.397	1.960.102.069
Thuế, phí, lệ phí	540.000	4.519.497
Chi phí dịch vụ mua ngoài	499.841.661.787	290.906.256.340
Chi phí khác	305.525.112	2.546.466.511
Chi phí bảo hành công trình		643.805.623
<b>Cộng</b>	<b>681.239.397.435</b>	<b>486.458.952.523</b>

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

	Quý IV/2025	Quý IV/2024
	VND	VND
<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	<b>14.527.105.457</b>	<b>16.486.323.691</b>
Các khoản điều chỉnh	885.853.706	453.618.090
- Chi phí không được trừ	40.243.396	(118.729.508)
- Khấu hao vượt quy định quý này	455.558.310	444.347.598
- Tiền bảo hiểm ban TGD vượt quá 36tr (TK: 6428)	178.052.000	128.000.000
- Loại chi phí >5 triệu chi bằng tiền mặt từ 16/12/2025	212.000.000	
Thu nhập chịu thuế	15.412.959.163	16.939.941.781
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.082.591.833</b>	<b>3.387.988.356</b>

### 31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý IV/2025	Quý IV/2024
	VND	VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	11.444.513.624	13.098.335.335
Các khoản điều chỉnh:	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi		
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành		
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	11.444.513.624	13.098.335.335
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	40.795.602	40.250.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>281</b>	<b>325</b>

**32. 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:

<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	Ông Lê Văn Quang là chủ sở hữu của Công ty này
Công ty Cổ phần Tập đoàn nhựa Bình Thuận	Ông Lê Văn Quang là Chủ tịch HĐQT của Công ty này
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội (đã đổi tên thành Công ty cổ phần VCCONS)	Không còn là bên liên quan kể từ ngày 06/05/2024

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

**Giao dịch các bên liên quan:**

	<b>Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026</b>	<b>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Nhận vốn góp</b>	<b>1.690.000.000</b>	-
Ông Trần Văn Trường	644.000.000	
Bà Đặng Thanh Trang	644.000.000	
Ông Ngô Quý Nhâm	20.000.000	
Ông Mai Đình Chất	161.000.000	
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	161.000.000	
Ông Nguyễn Văn Tiến	60.000.000	
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>35.920.650.325</b>	<b>7.453.413.799</b>
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	35.920.650.325	7.453.413.799
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	-	<b>66.500.000.000</b>
Công ty cổ phần Sil Leasing		66.500.000.000
<b>Phải trả khác</b>	<b>3.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần CDC Holding	3.000.000.000	

**Số dư với các bên liên quan:**

	<b>31/03/2026</b>	<b>01/04/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>59.227.769</b>	<b>59.227.769</b>
Công ty Cổ phần CDC Holding	59.227.769	59.227.769
<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

**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

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/04/2025</u>
	VND	VND
<b>Phải trả người bán</b>	<b>24.206.447.047</b>	<b>30.667.366.560</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>19.052.111.539</b>	<b>29.739.164.743</b>
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	19.052.111.539	29.739.164.743
<b>Phải trả người bán dài hạn</b>	<b>5.154.335.508</b>	<b>928.201.817</b>
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	5.154.335.508	928.201.817
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>10.190.913.715</b>	<b>29.339.294.709</b>
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	10.190.913.715	29.339.294.709

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

Họ và tên	Chức vụ	<u>Từ 01/01/2026</u>	<u>Từ 01/01/2025</u>
		<u>đến 31/03/2026</u>	<u>đến 31/03/2025</u>
		VND	VND
Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch HĐQT	444.963.636	276.750.000
Ông Trần Văn Trường	Phó chủ tịch HĐQT	489.771.970	276.750.000
Ông Lê Văn Quang	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 26/09/2025)		
Bà Đặng Thanh Trang	Tổng giám đốc	584.788.068	288.625.000
Ông Mai Đình Chất	Phó Tổng Giám đốc	381.875.000	225.750.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	332.645.833	225.750.000
Ông Nguyễn Văn Linh	Phó Tổng Giám đốc	368.625.000	180.370.056
Ông Nguyễn Hữu Bằng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16/09/2024, miễn nhiệm ngày 24/06/2025)		202.125.000
Ông Trịnh Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18/03/2026)	-	-
Ông Trần Gia Nguyên Trí	Phó chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 27/09/2025)	-	-
<b>Cộng</b>		<b>2.602.669.507</b>	<b>1.676.120.056</b>

**33. THÔNG TIN KHÁC**

	<u>Từ 01/01/2026</u>	<u>Từ 01/01/2025</u>
	<u>đến 31/03/2026</u>	<u>đến 31/03/2025</u>
	VND	VND
Thủ lao của Ban kiểm soát		
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Người lập



Nguyễn Thị Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thủy

Tổng Giám đốc



Đặng Thanh Trang