CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC
Trụ sở chính: LK 18 – 24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc, 69 Tố Hữu, Phường Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam
W: https://cdcxd.com.vn/ | T: (024) 3943 0888 | F: (024) 3943 0888

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC
Số: 01/BCTN-CDC

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

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO
Thường niên năm 2025

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

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Xây dựng CDC
- 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 tháng 4 năm 2011 và thay đổi lần thứ 18 ngày 30 tháng 01 năm 2026
- Vốn điều lệ: 410.549.870.000 đồng
- Địa chỉ: LK18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc, 69 phố Tố Hữu, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Số điện thoại: (84-24) 3943 0888
- Số fax:
- Website: cdcxd.com.vn
- Mã cổ phiếu: CCC
- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Xây dựng CDC (sau đây gọi tắt là "**Công ty/CDC**") tiền thân là Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội, thành lập ngày 27 tháng 04 năm 2011. Trong quá trình phát triển, Công ty đã có bước tiến trưởng thành cũng như gặt hái được những thành tựu quan trọng:

Thời gian	Sự kiện
2011	Ngày 27/04/2011, Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Trong thời kỳ đầu mới thành lập Công ty tập trung vào nhiệm vụ chủ yếu là ổn định nơi làm việc, tìm kiếm thị trường, tiếp tục hoàn chỉnh đội ngũ cán bộ để xây dựng và củng cố năng lực Công ty ngày một lớn mạnh hơn.
2012-2016	Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội thực hiện triển khai tư vấn thiết kế, giám sát xây dựng và tham gia thi công nhiều công trình với các vai trò: Tư vấn thiết kế, Giám sát thi công, Nhà thầu phụ, Nhà thầu chính. Với một đội ngũ cán bộ công nhân viên được đào tạo bài bản, lực lượng máy móc trang thiết bị tiên tiến được đầu tư khá đồng bộ, Công ty đã tham gia hoạt động tư vấn thiết kế, giám sát thi công và trực tiếp tham gia thi công xây lắp nhiều công trình cao tầng, thấp tầng với giá trị gói thầu thi công từ 50 tỷ đồng đến 500 tỷ đồng với nhiều hạng mục thi công đòi hỏi kỹ thuật, mỹ thuật cao, phức tạp thuộc nhiều chuyên ngành khác nhau như: cọc, móng, hầm, kết cấu thân, kiến trúc, cơ điện và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà,… tại các khu đô thị mới có quy hoạch, kiến trúc đồng bộ theo tiêu chuẩn quốc tế, các cao ốc, cụm biệt thự ở các thành phố lớn, tổ hợp các văn phòng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng,…

Thời gian	Sự kiện
	Công ty từng bước trở thành một trong những nhà thầu có uy tín tại khu vực Hà Nội và tại các tỉnh Phía Bắc.
2017	Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội chính thức chuyển đổi, mở rộng mô hình hoạt động, đồng thời thay đổi tên gọi thành Công ty Cổ phần CDC Hà Nội. Đồng thời, ngày 18/12/2017, CDC đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00006583 chứng nhận phạm vi hoạt động xây dựng: (i) Thi công xây dựng công trình dân dụng Hạng I; (ii) Giám sát thi công xây dựng công trình Hạng II; (iii) Thiết kế, Thẩm tra thiết kế xây dựng công trình Hạng II. CDC trải qua lần chuyển đổi và không ngừng phấn đấu, mở rộng phát triển trong nền kinh tế thị trường. Công ty mạnh dạn đổi mới cơ chế quản lý, xác định rõ mục tiêu phát triển, mở rộng các lĩnh vực hoạt động, đa dạng hoá ngành nghề kinh doanh. CDC đã chuyển từ một đơn vị hoạt động kinh doanh nhỏ hẹp trở thành một Công ty hoạt động đa ngành, khai thác tiềm năng sẵn có về vật liệu, máy móc thiết bị, nhân công, mạnh dạn dùng các đòn bẩy tài chính vào hoạt động kinh doanh, tăng cường liên doanh, liên kết và mở rộng sản xuất, chủ động trong quan hệ tìm kiếm việc làm.
2018-2019	Tiếp tục kế thừa kinh nghiệm và năng lực trong các năm vừa qua, cùng với sự phát triển và đổi mới doanh nghiệp, sẽ tạo cơ sở nền tảng cho sự hình thành một công ty đa ngành vững mạnh, áp dụng các thành tựu khoa học quản lý tiên tiến của thời đại, khi mà kinh tế tri thức đã trở thành tất yếu cho sự phát triển của kinh tế toàn cầu. Đây là giai đoạn phát triển nhanh của CDC, kết quả này là sự tích lũy kinh nghiệm, trình độ kỹ thuật trong nhiều năm qua và cũng là thành quả từ công sức và tâm huyết của tất cả những thành viên CDC. Lĩnh vực mà CDC tập trung mũi nhọn để phát triển trong giai đoạn này là một trong những Tổng thầu thi công lớn, có uy tín hàng đầu trong lĩnh vực thi công xây dựng. CDC đã thi công rất nhiều dự án tại nhiều tỉnh thành phía bắc như: Hải Phòng, Hà Nội, Hải Dương,Thái Bình,... Các dự án thi công luôn đảm bảo về an toàn, chất lượng, tiến độ và luôn được khách hàng, đối tác tin tưởng đánh giá cao. Về mặt kỹ thuật, CDC đã có những bước tiến vượt bậc khi hoàn thành nhiều hạng mục thi công khó và đã đạt được những thành tựu đầu tiên.
2019-2022	Giai đoạn này tiếp tục là cột mốc đánh dấu mức tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận cao kỷ lục trong quá trình hơn 12 năm hoạt động, tốc độ phát triển năm 2021 gấp 175% so với năm 2019. CDC đã triển khai nhiều hợp đồng Tổng thầu lớn được ký kết với các Chủ đầu tư mới với những dự án lớn có giá trị trên 1.000 tỷ đồng. Năm 2021, CDC hoàn thành và đưa vào hoạt động khu tòa nhà văn phòng mới. Trụ sở làm việc mới đáp ứng được nhu cầu về cơ sở vật chất và mặt bằng hoạt động của Công ty, mang lại một vị thế mới cho CDC trên thị trường. Đồng thời, cũng thành lập Văn phòng đại diện thành phố Hồ Chí Minh, tạo bước tiến đột phá tại thị trường miền Nam. CDC đã vinh dự nhận rất nhiều giải thưởng của Việt Nam như: Top 500

Thời gian	Sự kiện
	Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam; Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam; Top 10 Nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam, các Bằng khen về Hoàn thành xuất sắc nghĩa vụ nộp thuế hoặc trong công tác chỉ đạo, phối hợp thực hiện chính sách BHXH, BHYT. Với mục tiêu CÙNG ĐI CHUNG, cùng đồng hành phát triển hướng đến những thành công mới, CDC và các đối tác, khách hàng, người lao động, Công ty liên doanh, liên kết sẽ cùng nhau chia sẻ kinh nghiệm, trí tuệ và những kỹ thuật mới. Bên cạnh đó, CDC đang thực hiện ký Hợp đồng hợp tác chiến lược lâu dài với các đối tác như Chủ đầu tư, Ngân hàng, các khách hàng,... nhằm tạo ra, mang lại những giá trị bền vững và những cơ hội cho CDC trong việc mở rộng thị trường hoạt động, ổn định và phát triển sản xuất kinh doanh. Đây là những nhân tố quan trọng cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty trong tương lai. Ngày 30/03/2022, Công ty Cổ phần CDC Hà Nội chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng CDC.
2023	Ngày 04/12/2023, Công ty nhận được Công văn số 8528/UBCK-GSĐC của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc đăng ký công ty đại chúng của Công ty.
2024	Ngày 12/01/2024, Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng CDC đã chính thức được cấp mã chứng khoán CCC theo Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 01/2024/GCNCP-VSDC do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cấp. Ngày 04/04/2024, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 28/GCN-UBCK. Đợt chào bán cổ phiếu này được thực hiện theo Phương án đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết số 12/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/12/2023. Ngày 28/05/2024 là ngày kết thúc đợt chào bán. Ngày 12/06/2024, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073, thay đổi lần thứ 16 ngày 12/06/2024, ghi nhận vốn điều lệ 402.500.000.000 đồng. Ngày 18/07/2024, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành Quyết định số 826/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC trên UPCoM. Ngày 30/07/2024 là ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu CCC trên UPCoM với giá khởi điểm là 13.500 đồng/cổ phiếu. Năm 2024, Công ty Cổ phần Xây dựng CDC đã được tổ chức BCI Central đánh giá xếp hạng là 10 Nhà thầu hàng đầu Việt Nam (BCI Asia Top 10 Nhà thầu 2024). Đây là giải thưởng căn cứ trên tổng giá trị phần xây lắp của những dự án đang trong giai đoạn thi công được khởi công trong hai năm từ 01/01/2022 đến 31/12/2023, kết hợp nhân hệ số đối với dự án có đăng ký chứng chỉ xanh. Giải thưởng ghi nhận những nỗ lực bền bỉ, sự chuyên nghiệp, uy tín và năng lực của CDC. Thể hiện được thương hiệu CDC đang ngày càng nâng cao độ nhận diện và vị thế trong ngành.

Thời gian	Sự kiện
2025 đến nay	Ngày 20/03/2025, Công ty Cổ phần Xây dựng CDC được Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận niêm yết cổ phiếu theo quyết định số 145/QĐ-SGDHCM ngày 20/03/2025.

- Các sự kiện khác: Không có

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

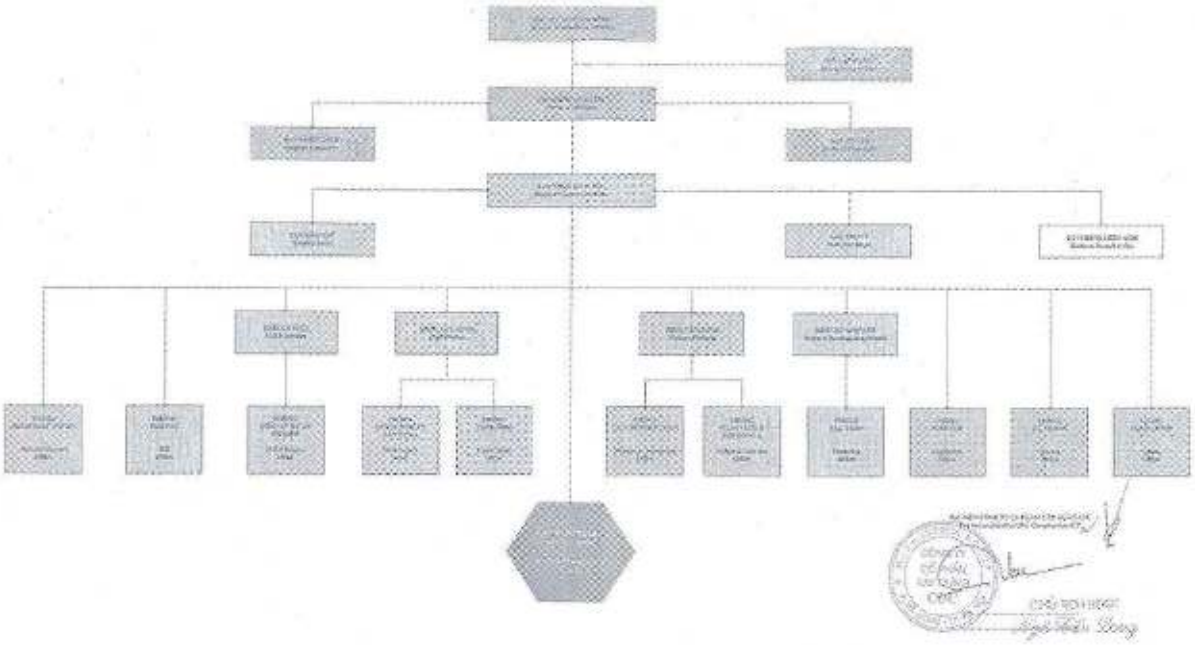
- Ngành nghề kinh doanh

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng
4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển
3320	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp
4101 (Chính)	**Xây dựng nhà để ở**
4102	Xây dựng nhà không để ở
4222	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
4229	Xây dựng công trình công ích khác
4293	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
4311	Phá dỡ
4312	Chuẩn bị mặt bằng
4321	Lắp đặt hệ thống điện

- Địa bàn kinh doanh: Cả nước

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc
- Cơ cấu bộ máy quản lý : Cập nhật đến ngày 31/03/2026



- **Các công ty con, công ty liên kết:**

Công ty liên kết: Công ty Cổ phần SIL LEASING

Địa chỉ: Nhà CO dự án Chợ Ấp Đồn, xã Yên Trung, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam

Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

Vốn điều lệ: 266.000.000.000 VNĐ

Tỷ lệ sở hữu của CDC: 25% tổng số cổ phần của SIL LEASING.

4. Định hướng phát triển

Công ty Cổ phần xây dựng CDC đã định vị thành công: CDC trở thành một tổng thầu xây dựng uy tín nhất với đội ngũ tâm huyết, trách nhiệm và công nghệ thi công, hệ thống quản lý tiên tiến. CDC là tổng thầu xây dựng với cam kết:

- Nâng tầm chất lượng cuộc sống và cơ hội phát triển cho người lao động;
- Mang lại sự hài lòng về chất lượng và tối ưu hóa chi phí cho khách hàng (CĐT);
- Đóng góp các sản phẩm có giá trị bền vững cho cộng đồng và sự phát triển của đất nước.

Trong vòng 5 năm tới, Công ty hướng tới trở thành doanh nghiệp Top 05 cả nước trong lĩnh vực xây dựng.

Công ty đã đăng ký bản quyền cho Logo "CDC Hà Nội" tại Cục Sở hữu trí tuệ năm 2019 nhưng với định hướng mới của Công ty, CDC đã tiến hành đổi Logo nhận diện thương hiệu thành "CDC Construction" Hệ thống nhận diện thương hiệu được đồng bộ, chuẩn hóa, tạo sự chuyên nghiệp và độ tin cậy. Với thông điệp "Cùng Đi Chung", CDC cam kết tạo môi trường hợp tác bền vững, bình đẳng, cùng có lợi đối với tất cả các đối tác, khách hàng.

Bằng uy tín đã được khẳng định qua nhiều công trình xây dựng trải dài khắp cả nước, thương hiệu Công ty Cổ phần xây dựng CDC đã được ghi nhận ở nhiều hạng mục giải thưởng uy tín quy mô quốc gia: Top 09/500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam 2021, Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam năm 2022 (FAST500 - Vietnam Report), Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam 2021 (VNR500 - Vietnam Report), Top 10 Nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam 2021, Giấy khen "Đã chấp hành tốt chính sách pháp luật về thuế năm 2020 (Cục thuế thành phố Hà Nội) ,Giấy khen "Đã có thành tích xuất sắc trong công tác chỉ đạo, phối hợp thực hiện chính sách BHXH, BHYT giai đoạn 2018 - 2019" (Bảo hiểm xã hội Việt Nam), được tổ chức BCI Central đánh giá xếp hạng là 10 Nhà thầu hàng đầu Việt Nam (BCI Asia Top 10 Nhà thầu 2024),...

Để đưa thương hiệu lọt Top đầu các tổng thầu lớn tại Việt Nam, Công ty Cổ phần xây dựng CDC thực hiện từng bước: Phân khúc thị trường; Nghiên cứu, phân tích đối tượng mục tiêu; Nghiên cứu thương hiệu của đối thủ; Nhấn mạnh ý nghĩa thương hiệu "CDC Construction"; Xây dựng tính cách riêng cho thương hiệu của mình,...

Biện pháp quan trọng hàng đầu hiện nay của CDC trong việc phát triển thương hiệu là: tập trung vào giải pháp thi công ứng dụng công nghệ hiện đại; song song đó là xây dựng đội ngũ lao động chất lượng cao; đẩy mạnh phát triển văn hóa doanh nghiệp. Đó là những yếu tố nòng cốt để thương hiệu không ngừng được củng cố, đồng thời giúp thương hiệu "CDC Construction" có tiếng nói riêng, không bị "hòa tan" giữa hàng chục tổng thầu khác tại Việt Nam.

5. Các rủi ro

5.1. Rủi ro cạnh tranh trong nội bộ ngành

Cùng với sự tăng trưởng của thị trường bất động sản trong hơn 10 năm gần đây, lĩnh vực xây dựng dân dụng đã chứng kiến sự trưởng thành và ghi dấu ấn của nhiều doanh nghiệp như Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons (CTD), Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng Hòa Bình (HBC), Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Newtecons, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex), Công ty Cổ phần Xây dựng Central, Tập đoàn Xây dựng Delta, Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong và cả những thương hiệu nước ngoài như China Harbour Engineering Company Limited, Tập đoàn IC Holding, Tập đoàn Lotte E&C, Tập đoàn Posco E&C... Số lượng các nhà thầu xây dựng ngày càng nhiều đã kéo theo thị phần trong ngành bị chia nhỏ, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt trong nội bộ ngành. Yếu tố cạnh tranh giữa các doanh nghiệp hiện nay tập trung vào đơn giá xây dựng, từ đó kéo theo biên lợi nhuận ngành xây dựng thuộc nhóm thấp trong các ngành nghề tại Việt Nam. Những yếu tố này tác động trực tiếp đến khả năng của Công ty trong việc giành về các gói thầu thi công để tăng doanh thu, đồng thời giảm hiệu quả lợi nhuận của các dự án do biên lợi nhuận gộp bị thu hẹp. Trước thực trạng này, Công ty đã và đang hướng đến các dự án có quy mô phù hợp với năng lực và khả năng tài chính của Công ty cũng như quyết liệt kiểm soát chi phí, gia tăng biên lợi nhuận.

5.2. Rủi ro từ diễn biến bất lợi trên thị trường bất động sản

Công ty hoạt động trong một lĩnh vực phụ thuộc rất lớn vào thị trường bất động sản tại vì các doanh nghiệp phát triển bất động sản là nhóm khách hàng chính của Công ty. Nhu cầu của thị trường bất động sản chịu sự tác động đa dạng từ nhiều yếu tố khác nhau. Những yếu tố này bao gồm nguồn cung, khả năng thanh khoản, xu hướng phát triển sản phẩm, và mọi biến động tiêu cực trên thị trường, như giảm nhu cầu hoặc sự biến động trong giá bất động sản. Diễn biến bất lợi trên thị trường bất động sản có thể dẫn đến tình huống các doanh nghiệp xây dựng có ít dự án hơn để thực hiện, trong đó bao gồm CDC, kéo theo doanh thu đi xuống. Khi số lượng dự án giảm, sự cạnh tranh giữa các công ty xây dựng trở nên khốc liệt hơn. Điều này có thể buộc Công ty phải giảm giá thầu để giành được dự án, làm giảm biên lợi nhuận. Ngoài ra, ngành xây dựng có số ngày phải thu cao do đặc điểm các dự án xây dựng thường kéo dài trong thời gian dài và có nhiều giai đoạn thanh toán dựa trên tiến độ hoàn thành công việc. Biến động trên thị trường bất động sản có thể tác động tiêu cực đến hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các khách hàng của Công ty, khiến Công ty phải đối mặt với tình trạng nợ xấu tăng cao và dòng tiền bị thắt chặt.

Theo Báo cáo của Bộ Xây dựng về nhà ở và thị trường bất động sản năm 2025, thị trường bất động sản tiếp tục ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực. Nguồn cung dự án từng bước được cải thiện khi nhiều vướng mắc pháp lý được tháo gỡ, số lượng dự án được chấp thuận đầu tư, triển khai và hoàn thành tiếp tục tăng so với giai đoạn trước. Đồng thời, Chương trình phát triển ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội tiếp tục được Chính phủ triển khai quyết liệt, góp phần gia tăng nguồn cung và tạo động lực cho thị trường bất động sản.

Trong năm 2025, thị trường bất động sản tiếp tục duy trì xu hướng phục hồi, đặc biệt ở các phân khúc nhà ở và bất động sản công nghiệp. Các chủ đầu tư chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh phù hợp với diễn biến của thị trường, đồng thời đẩy nhanh tiến độ

triển khai các dự án sau khi các quy định mới của Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản từng bước đi vào thực tiễn. Mặt bằng lãi suất duy trì ở mức hợp lý cùng với việc hoàn thiện khung pháp lý đã góp phần cải thiện tâm lý của nhà đầu tư và người mua nhà, thúc đẩy sự phục hồi của thị trường.

Có thể thấy, thị trường bất động sản đã khép lại năm 2025 với nhiều tín hiệu tích cực nhờ sự ổn định của kinh tế vĩ mô, việc tiếp tục hoàn thiện hành lang pháp lý và các giải pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ. Bước sang năm 2026, thị trường được kỳ vọng tiếp tục duy trì xu hướng phát triển theo hướng ổn định, minh bạch và bền vững hơn; tuy nhiên, tốc độ phục hồi có thể chậm lại và phân hóa giữa các phân khúc, trong bối cảnh quá trình sàng lọc thị trường tiếp tục diễn ra.

Cùng với sự chuyển động tích cực của thị trường bất động sản, khối lượng công việc của ngành xây dựng được kỳ vọng sẽ tăng lên. Các doanh nghiệp xây dựng uy tín, có năng lực và tiềm lực tài chính vững mạnh để vượt qua giai đoạn khó khăn vừa qua sẽ ở vị thế tốt để đàm phán thực hiện các dự án, công trình,… trong tương lai.

5.3. Rủi ro về nguyên liệu đầu vào

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng nên giá cả nguyên vật liệu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào của Công ty. Giá cả các loại vật liệu xây dựng như cát, đá, xi măng, thép, giá xăng dầu… đều có xu hướng ngày càng tăng do đó tác động không nhỏ đến tình hình và kết quả kinh doanh của Công ty. Việc giá cả nguyên vật liệu biến động sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến giá vốn của các gói thầu, từ đó tác động lớn đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Để giảm thiểu những rủi ro có thể phát sinh, Công ty tích cực đàm phán và ký kết các hợp đồng trực tiếp với các nhà cung cấp nguyên vật liệu, giúp Công ty có thể kiểm soát chi phí đầu vào và giảm thiểu những biến động về giá.

5.4. Rủi ro thu hồi công nợ

Việc thu hồi công nợ của các doanh nghiệp xây dựng vẫn phụ thuộc lớn vào tiến độ nghiệm thu, quyết toán và thanh toán của chủ đầu tư. Bên cạnh đó, mặc dù thị trường bất động sản đã có những tín hiệu phục hồi trong năm 2025, tiến độ triển khai và tiêu thụ của nhiều dự án vẫn chưa đồng đều, khiến dòng tiền của một số chủ đầu tư còn gặp khó khăn. Điều này ảnh hưởng đến tiến độ thanh toán cho các nhà thầu xây dựng. Đồng thời, sự cạnh tranh gay gắt trong ngành tiếp tục tạo lợi thế cho các chủ đầu tư trong quá trình đàm phán hợp đồng và điều khoản thanh toán. Vì vậy, công tác quản lý và thu hồi công nợ vẫn là một trong những nội dung trọng tâm của các doanh nghiệp xây dựng nhằm kiểm soát rủi ro tài chính, đảm bảo dòng tiền và duy trì khả năng thanh khoản trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025 (VNĐ)
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.694.340.220.907
2	Lợi nhuận trước thuế	52.763.715.348
3	Lợi nhuận sau thuế	41.756.181.898
4	Tổng tài sản	2.596.004.399.961

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025 (VNĐ)
5	Nguồn vốn chủ sở hữu	620.501.330.906
6	Nộp ngân sách NN	19.588.134.138

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Năm 2025, doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đạt 2.694 tỷ đồng, tương đương 102,57% kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông giao và tăng 23,08% so với năm 2024. Kết quả này phản ánh sự tăng trưởng tích cực về quy mô hoạt động, tiến độ triển khai và ghi nhận doanh thu từ các dự án trọng điểm của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt 41,76 tỷ đồng, hoàn thành 88,31% kế hoạch và bằng 98,74% so với năm 2024. Mặc dù doanh thu vượt kế hoạch và tăng trưởng so với năm trước, lợi nhuận chưa đạt kỳ vọng và giảm nhẹ so với năm 2024 chủ yếu do chi phí đầu vào tiếp tục gia tăng, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, nhân công và một số chi phí thi công khác. Bên cạnh đó, áp lực cạnh tranh trong hoạt động đấu thầu khiến biên lợi nhuận gộp của một số dự án bị thu hẹp, ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh chung của Công ty.

2. Tổ chức và nhân Sự

2.1. Danh sách Ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
1	Bà Đặng Thanh Trang	Tổng Giám đốc	3.284.400	8,00%
2	Ông Mai Đình Chất	Phó Tổng Giám đốc	821.100	2,00%
3	Ông Nguyễn Văn Linh	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
4	Ông Nguyễn Văn Tiến	Phó Tổng Giám đốc	306.000	0,75%
5	Ông Trịnh Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
6	Bà Nguyễn Thị Thủy	Kế toán trưởng	305.998	0,75%

(Theo danh sách cổ đông VSDC lập cho ngày đăng ký cuối cùng là 02/07/2026)

2.2. Tóm tắt lý lịch của các thành viên ban điều hành (Cập nhật đến ngày 31/03/2026):

- **Bà Đặng Thanh Trang - Tổng giám đốc**

Ngày, tháng, năm sinh : 20/12/1983 Quốc tịch: Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Kinh tế, Cử nhân Kinh tế
Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

- 2024 đến nay : Tổng Giám đốc;
- 2021 đến nay : Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021-2026;
- 2019 – 2024 : Phó Tổng Giám đốc;
- 2018 – 2019 : Kế toán trưởng.

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- 2024 – 2025 : Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư CDCLEASING;
- 2023 đến nay : Tổng Giám đốc CTCP CDC Holding;
- 2023 đến nay : Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc CTCP CDC Nha Trang;
- 2013 – 2017 : Phó Phòng Tài chính kế toán CTCP Ecoba Việt Nam;
- 2009 – 2012 : Kế toán tổng hợp CTCP Xây lắp và Thương mại Trường Lộc.

- **Ông Mai Đình Chất - Phó Tổng Giám đốc**

Ngày, tháng, năm sinh : 05/01/1986 Quốc tịch: Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Quản lý Xây dựng
Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

- 2019 đến nay : Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- 02/2024 đến nay : Thành viên Hội đồng quản trị CTCP CDC Cơ điện;
- 2013 – 2019 : Trưởng phòng Quản lý thi công CTCP Ecoba Việt Nam;
- 2009 – 2013 : Chỉ huy phó CTCP Tập đoàn xây dựng Hoà Bình.

- **Ông Nguyễn Văn Linh - Phó Tổng Giám đốc**

Ngày, tháng, năm sinh : 06/11/1980 Quốc tịch: Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng
Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

- 07/2024 đến nay : Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- 2023 – 2024 : Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Xây dựng SAMCONS VN;
- 2019 – 2023 : Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Xây dựng Thế Sơn;
- 2015 – 2019 : Phó Tổng Giám đốc CTCP TSQ TECHCO;
- 2012 – 2015 : Chỉ huy trưởng CTCP TSQ TECHCO;
- 2011 – 2012 : Chỉ huy trưởng CTCP Xây dựng số 1;
- 2009 – 2011 : Chỉ huy trưởng CTCP Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam;
- 2007 – 2009 : Chuyên viên, Phó Ban Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam;
- 2003 – 2007 : Chủ nhiệm Công trình CTCP Lắp máy Điện nước và Xây dựng.

- **Ông Nguyễn Văn Tiến - Phó Tổng Giám đốc**

Ngày, tháng, năm sinh : 21/6/1983 Quốc tịch: Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Hệ thống điện
Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

- 2025 đến nay : Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- 2022 đến nay : Giám đốc CTCP CDC Cơ điện
- 2020 – 2021 : Giám đốc CTCP NME Việt Nam

- **Ông Trịnh Ngọc Thắng - Phó Tổng Giám đốc**

Ngày, tháng, năm sinh : 30/04/1985 Quốc tịch: Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Xây dựng dân dụng và công nghiệp – Đại học Kiến Trúc Hà Nội
Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

- 03/2026 đến nay : Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- 2017 – 2024 : Chủ nhiệm dự án, Giám đốc dự án CTCP Ecoba Việt Nam
- 2015 – 2017 : Chỉ huy trưởng CTCP Confitech Tân Đạt
- 2007 – 2014 : Chỉ huy trưởng CTCP Xây dựng số 1 – Cofico

- **Bà Nguyễn Thị Thủy – Kế toán trưởng**

Ngày, tháng, năm sinh : 22/02/1979 Quốc tịch: Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán
Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

- 2019 đến nay : Kế toán trưởng

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - 2015 – 2019 : Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Xây dựng VINLAND;
  - 2009 – 2015 : Kế toán trưởng CTCP Xây lắp và Thương mại Trường Lộc;
  - 2003 – 2009 : Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Phát triển An Việt.

2.3. Những thay đổi trong ban điều hành

- Ngày 18/3/2026: Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Khắc Thịnh;
- Ngày 18/3/2026: Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Trịnh Ngọc Thắng;
- Ngày 08/08/2025: Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Văn Tiến;
- Ngày 24/06/2025: Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Nguyễn Hữu Bằng.

2.4. Số lượng cán bộ, nhân viên

- Tổng số lượng cán bộ, nhân viên: 364 người (Dữ liệu đến thời điểm 31/03/2026).

2.5. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

- Điều chỉnh thu nhập khối dự án, ưu tiên và điều chỉnh cao hơn cho các nhân sự có năng lực tốt, tiềm năng phát triển, có đóng góp tích cực trong quá trình chuyển đổi và vận hành mô hình tổ chức mới.
- Quản lý hiệu quả công việc theo KPI, tiếp tục được cải thiện nhằm nâng cao tính minh bạch, khách quan và hiệu quả trong công tác đánh giá.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

3.1. Các khoản đầu tư lớn

Các khoản đầu tư tài chính

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

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,9% - 7,8%/năm. Tại ngày 31/03/2026, số dư các hợp đồng tiền gửi được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng thương mại là 92 tỷ đồng, chi tiết tại Thuyết minh số 21.

(ii) Là các khoản chứng chỉ tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với kỳ hạn gốc là 48 tháng. Ban Tổng Giám đốc quyết định mua và nắm giữ trong thời gian ngắn hạn, đồng thời đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính này Công ty đã tất toán toàn bộ các khoản chứng chỉ tiền gửi nêu trên. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc trình bày khoản này trên chỉ tiêu ngắn hạn là phù hợp.

(iii) Các khoản đầu tư trái phiếu dài hạn, chi tiết như sau:

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

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

3.2. Các công ty con, công ty liên kết

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

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

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2024	2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	2.083,85	2.596,00	24,58%
Doanh thu thuần	2.189,07	2.694,34	23,08%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	52,94	50,19	-5,20%
Lợi nhuận khác	0,46	2,57	480,01%
Lợi nhuận trước thuế	53,40	52,76	-1,19%
Lợi nhuận sau thuế	42,29	41,76	-1,26%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	2 % mệnh giá	4% mệnh giá	100%

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	2024	2025	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán + Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn + Hệ số thanh toán nhanh: Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	1,3 0,9	1,2 0,9	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn + Hệ số Nợ/Tổng tài sản + Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	0,7 2,6	0,8 3,2	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động + Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân + Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	3,9 1,2	4,3 1,2	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	1,9% 7,9% 2,2% 2,4%	1,5% 6,9% 1,9% 1,9%	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1. Cổ phần:

Tính đến ngày 02/07/2026, tổng số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty là 41.054.987 cổ phần, toàn bộ là cổ phần phổ thông. Công ty không có cổ phần ưu đãi, cổ phiếu quỹ và không có cổ phần hạn chế chuyển nhượng.

5.2. Cơ cấu cổ đông:

Theo danh sách VSDC cung cấp tại ngày đăng ký cuối cùng 02/07/2026

Stt	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-
2	Cổ đông sáng lập/Cổ đông FDI	-	-	-	-	-
	- Trong nước	-	-	-	-	-
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
3	Cổ đông lớn	30.618.462	74,58%	6	1	5
	- Trong nước	30.618.462	74,58%	6	1	5

Stt	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
4	Công đoàn Công ty	-	-	-	-	-
	- Trong nước	-	-	-	-	-
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
5	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-	-
7	Cổ đông khác	10.436.525	25,42%	571	-	571
	- Trong nước	10.436.525	25,42%	571	-	*571*
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG		**41.054.987**	**100,00%**	**577**	**1**	**576**
Trong đó: *- Trong nước*		41.054.987	100,00%	577	1	576
- Nước ngoài		-	-	-	-	-

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- Công ty Cổ phần Xây dựng CDC được thành lập ngày 27/04/2011 bởi 03 cổ đông sáng lập với mức vốn điều lệ đăng ký là 5.000.000.000 (Năm tỷ đồng), tương ứng với 500.000 cổ phần. Sau 15 năm hoạt động, Công ty đã thực hiện các đợt tăng vốn để nâng mức vốn điều lệ hiện tại của CDC lên 410.549.870.000 đồng (Bốn trăm mười tỷ năm trăm bốn mươi chín triệu tám trăm bảy mươi nghìn đồng), tương ứng 41.054.987 cổ phần
- Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC

Đơn vị tính: Triệu đồng

Thời điểm thay đổi theo GCN ĐKDN	Vốn điều lệ trước khi thay đổi	Giá trị vốn tăng	Vốn điều lệ sau khi thay đổi	Hình thức tăng vốn	Văn bản pháp lý liên quan	Đơn vị cấp/ thông qua	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
27/04/2011	0	+5.000	5.000	Các cổ đông sáng lập góp vốn thành lập doanh nghiệp	- 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 - Biên bản thỏa thuận thành lập doanh nghiệp ngày 28/3/2011 giữa các cổ đông sáng lập	- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội - Các cổ đông sáng lập	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1: "Chấp nhận toàn phần"
01/06/2016	5.000	+15.000	20.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 01/06/2016 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 11/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/05/2016 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 12/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/05/2016	- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội - ĐHĐCĐ Công ty	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1: "Chấp nhận toàn phần"
15/03/2017	20.000	+10.000	30.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 15/03/2017 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 13/03/2017 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/03/2017	- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội - ĐHĐCĐ Công ty	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1: "Chấp nhận toàn phần"
22/06/2017	30.000	+20.000	50.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 22/06/2017 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 01/2017/NQBT-ĐHĐCĐ ngày 06/04/2017 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/06/2017/	- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội - ĐHĐCĐ Công ty	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1: "Chấp nhận toàn phần"
26/07/2017	50.000	+50.000	100.000	Phát hành cho	- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	- Sở Kế hoạch và Đầu	Ý kiến tại Báo cáo kiểm

Thời điểm thay đổi theo GCN ĐKDN	Vốn điều lệ trước khi thay đổi	Giá trị vốn tăng	Vốn điều lệ sau khi thay đổi	Hình thức tăng vốn	Văn bản pháp lý liên quan	Đơn vị cấp/ thông qua	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
				cổ đông hiện hữu	0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 26/07/2017 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 19/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2017 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 21/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/07/2017	tư Thành phố Hà Nội - ĐHĐCĐ Công ty	toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1: "Chấp nhận toàn phần"
13/06/2018	100.000	+120.000	220.000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi khoản nợ thành vốn góp	- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 13/06/2018 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 07/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/05/2018 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 30.5/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/05/2018	- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội - ĐHĐCĐ Công ty	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1: "Chấp nhận toàn phần"
28/12/2018	220.000	+130.000	350.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 28/12/2018 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 04.12/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/12/2018 - Nghị quyết ĐHĐCĐ 04/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/12/2018	- Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội - ĐHĐCĐ Công ty	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 191/2023/BCVĐL-AVI-TC1: "Chấp nhận toàn phần"
12/06/2024	350.000	+52.500	402.500	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 28/GCN-UBCK ngày 04/04/2024 - Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 12/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/12/2023 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 16	- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội - ĐHĐCĐ Công ty	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 122/2024/BCKT-AVI-TC1: "Chấp nhận toàn phần"

Thời điểm thay đổi theo GCN ĐKDN	Vốn điều lệ trước khi thay đổi	Giá trị vốn tăng	Vốn điều lệ sau khi thay đổi	Hình thức tăng vốn	Văn bản pháp lý liên quan	Đơn vị cấp/ thông qua	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
					ngày 12/06/2024		
30/01/2026	402.500	+8.049,870	410.549,870	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/07/2025 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở tài chính thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 18	- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước - Sở tài chính thành phố Hà Nội - ĐHĐCĐ Công ty	Ý kiến tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 138/2026/BCKT-AVI-TC1: "Chấp nhận toàn phần"

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có.

5.5. Các chứng khoán khác: Không có.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

6.1. Tác động lên môi trường:

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, CDC hiểu rằng bên cạnh những đóng góp cho sự phát triển kinh tế, các doanh nghiệp xây dựng cũng có những tác động đến môi trường thông qua hoạt động sản xuất kinh doanh. Cụ thể, các doanh nghiệp trong ngành tiêu thụ một lượng không nhỏ vật liệu, thải ra môi trường lượng lớn khí CO2 – tác nhân gây nên vấn đề hiệu ứng nhà kính. Để đảm bảo hoạt động vận hành sản xuất kinh doanh không tác động xấu đến môi trường, CDC luôn đặt lên hàng đầu các biện pháp bảo vệ môi trường, áp dụng công nghệ tiên tiến trong sản xuất để giảm thiểu tác động đến môi trường.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

CDC luôn quan tâm, chú trọng đến việc lựa chọn vật liệu và công nghệ thi công phù hợp với từng dự án đảm bảo yếu tố giảm thiểu tác động đến môi trường. Nhiều công nghệ mới được CDC áp dụng trong việc thiết kế thi công nền móng, công trình ngầm, chống sạt lở và hạ tầng.

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

Xây dựng là một trong những ngành tiêu thụ năng lượng rất lớn ở hầu hết các giai đoạn trong chu trình sống của công trình. Do đó tại các dự án đang triển khai, CDC luôn đề cao tinh thần tiết kiệm, tận dụng tối đa nguồn năng lượng tự nhiên.

Tại khối văn phòng, công tác tiết kiệm năng lượng cũng được triển khai hiệu quả. Công ty vận động cán bộ nhân viên chủ động tiết kiệm năng lượng bằng việc tắt máy tính và các thiết bị điện khác không cần thiết khi không sử dụng. Bằng những hành động nhỏ đó đã hình thành nên ý thức bảo vệ môi trường trong toàn hệ thống.

6.4. Tiêu thụ nước:

Nước là nguồn tài nguyên có hạn và có vai trò thiết yếu cho cuộc sống và cốt lõi của sự phát triển bền vững. Do đó, trong hoạt động vận hành, sản xuất kinh doanh. Công ty luôn nêu cao tinh thần tránh lãng phí nước sạch, sử dụng tiết kiệm và tái sử dụng nước khi có thể. Tinh thần này được sự hưởng ứng của toàn bộ cán bộ nhân viên trong Công ty.

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có.

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

- Tổng số lượng cán bộ, nhân viên: **364 người** (Dữ liệu đến thời điểm 31/03/2026).

Trong đó:

Phân loại người lao động theo trình độ	Số lượng
Lao động có trình độ trên Đại học	9
Lao động có trình độ Đại học và tương đương	306
Lao động có trình độ Cao đẳng và tương đương	38
Lao động có trình độ Trung cấp và tương đương	5
Lao động có trình độ công nhân và Tốt nghiệp THPT	6

- Mức chi phí nhân sự/thu nhập trung bình: 22.095.668 đồng

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

An toàn lao động & Sức khỏe nghề nghiệp:

- Tổ chức huấn luyện định kỳ về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy cho 100% nhân viên.
- Trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ cá nhân (PPE) cho nhân viên làm việc tại công trường và nhà máy.
- Thực hiện đánh giá rủi ro và kiểm tra an toàn định kỳ tại nơi làm việc theo tiêu chuẩn ISO.
- Tủ thuốc y tế tại các điểm làm việc chính.

Chăm sóc sức khỏe:

- Khám sức khỏe định kỳ hàng năm cho toàn bộ người lao động.
- Chính sách nghỉ ốm, nghỉ thai sản, nghỉ phép năm theo đúng quy định của Luật Lao động.
- Phun thuốc muỗi định kỳ tại môi trường làm việc.

Phúc lợi:

- Thưởng lễ, Tết, sinh nhật, quà trung thu và các dịp đặc biệt.
- Tổ chức các hoạt động gắn kết nội bộ như du lịch công ty, team building, sinh hoạt công đoàn.
- Môi trường làm việc thân thiện, bình đẳng, tôn trọng đa dạng và không phân biệt đối xử.

c) Hoạt động đào tạo người lao động

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm của toàn công ty trung bình khoảng 60 giờ/người/năm; Theo phân loại nhân viên: khối văn phòng là 50-60 giờ/năm/người, khối kỹ thuật/hiện trường/sản xuất là 40 giờ/năm/người (gồm đào tạo an toàn, nghiệp vụ kỹ thuật, quy trình lõi), quản lý cấp trung và cao là 50 đến 70 giờ/năm/người.
- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp.
- Công ty tiếp tục chú trọng công tác phát triển nguồn nhân lực nhằm xây dựng đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn cao, thích ứng nhanh với yêu cầu công việc trong bối cảnh chuyển đổi số và mở rộng thị trường. Trong năm 2024, các hoạt động trọng tâm bao gồm:
    - Đẩy mạnh các chương trình đào tạo nội bộ, đặc biệt trong khối kỹ thuật và triển khai dự án, nhằm cập nhật công nghệ và nâng cao năng lực chuyên môn cho đội ngũ nhân sự chủ lực.
    - Đào tạo An toàn lao động, phòng chống cháy nổ.
    - Đào tạo kỹ năng chuyên môn: Các khóa học online/offline nâng cao tay nghề.
    - Đào tạo quy trình tác nghiệp giữa các phòng ban.
    - Đào tạo đáp ứng khung năng lực theo vị trí/lộ trình công danh gắn với kế hoạch phát triển cá nhân.
    - Triển khai chính sách tài trợ đào tạo, khuyến khích nhân viên học tập, thi và đạt các chứng chỉ quốc tế có giá trị, phục vụ yêu cầu công việc và phát triển nghề nghiệp lâu dài.
    - Tập trung phát triển đội ngũ kế cận và nhóm quản lý trẻ, thông qua các chương trình luân chuyển công việc, bổ nhiệm các vị trí quản lý theo lộ trình.

Các nỗ lực trên góp phần tạo nền tảng vững chắc cho chiến lược phát triển nhân sự bền vững, đồng thời nâng cao năng lực cạnh tranh của công ty trong ngành công nghệ và tích hợp hệ thống.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

- Trong năm tài chính 2025, Công ty tiếp tục chú trọng thực hiện trách nhiệm xã hội đối với cộng đồng thông qua việc thành lập Ban Thiện nguyện CDC nhằm tổ chức, điều phối và triển khai các hoạt động an sinh xã hội một cách bài bản, thường xuyên và hiệu quả.
- Trong năm, Ban Thiện nguyện đã tổ chức nhiều chương trình ý nghĩa như hiến máu nhân đạo, trao học bổng và tuyên dương con em cán bộ, nhân viên có thành tích học tập xuất sắc, chương trình "Cùng em đến trường", thăm hỏi, hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn và gia đình người lao động. Đặc biệt, trước những thiệt hại do bão Bualoi và Matmo gây ra tại các tỉnh phía Bắc, Ban Thiện nguyện đã phát động chương trình quyên góp trong toàn Công ty. Với sự chung tay của cán bộ, nhân viên Công ty Cổ phần Xây dựng CDC và Công ty Cổ phần CDC Cơ điện, Quỹ Ban Thiện nguyện đã quyên góp được hơn 80 triệu đồng để hỗ trợ người dân bị ảnh hưởng tại thôn Cầu Gụ, xã Bố Hạ, tỉnh Bắc Ninh, thông qua việc trao tặng gạo, nước sạch, lương thực, thực phẩm và các nhu yếu phẩm thiết yếu, góp phần giúp người dân sớm ổn định cuộc sống sau thiên tai.
- Các hoạt động trách nhiệm xã hội được triển khai với sự tham gia tích cực của Ban Lãnh đạo và toàn thể cán bộ, nhân viên, không chỉ góp phần hỗ trợ cộng đồng mà còn lan tỏa tinh thần đoàn kết, nhân ái và khẳng định cam kết của CDC trong việc phát triển bền vững gắn với trách nhiệm đối với xã hội.

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

Hiện tại, CDC chưa triển khai huy động vốn xanh. Công ty đang nghiên cứu tiềm năng của thị trường này để sớm triển khai thực hiện trong thời gian tới.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2025
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.694.340.220.907
2	Lợi nhuận trước thuế	52.763.715.348
3	Lợi nhuận sau thuế	41.756.181.898
4	Tổng tài sản	2.596.004.399.961
5	Nguồn vốn CSH	620.501.330.906
6	Nộp ngân sách nhà nước	19.588.134.138

Năm 2025, Công ty đạt doanh thu thuần 2.694 tỷ đồng, tương đương 102,45% kế hoạch đề ra và tăng 23,08% so với năm 2024, cho thấy hoạt động sản xuất kinh doanh tiếp tục duy trì đà tăng trưởng. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế đạt 41,76 tỷ đồng, giảm khoảng 1,3% so với năm 2024 và chưa đạt mức kỳ vọng.

Nguyên nhân chủ yếu là do chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí vật tư, nhân công và chi phí tài chính tiếp tục gia tăng trong bối cảnh thị trường xây dựng còn nhiều khó khăn, cạnh tranh gay gắt và tiến độ triển khai một số dự án chưa đạt như kế hoạch. Mặc dù vậy, Ban Tổng Giám đốc đã chủ động triển khai nhiều giải pháp nhằm kiểm soát chi phí, đẩy nhanh tiến độ thi công, tăng cường công tác thu hồi công nợ và tối ưu dòng tiền, qua đó giúp Công ty hoàn thành vượt kế hoạch doanh thu và duy trì hiệu quả hoạt động kinh doanh.

Trong thời gian tới, Ban Tổng Giám đốc sẽ tiếp tục tập trung mở rộng thị trường, tìm kiếm các dự án mới, nâng cao năng lực quản trị chi phí, tối ưu hiệu quả sử dụng nguồn lực và kiểm soát rủi ro nhằm cải thiện biên lợi nhuận, nâng cao hiệu quả hoạt động và hoàn thành các mục tiêu sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Những tiến bộ công ty đã đạt được:

Năm tài chính 2025 đánh dấu bước phát triển quan trọng của Công ty Cổ phần Xây dựng CDC khi tiếp tục củng cố năng lực tài chính, nâng cao hiệu quả hoạt động và khẳng định vị thế trên thị trường xây dựng.

Ngày 21/04/2025, cổ phiếu CCC của Công ty chính thức được niêm yết và đưa vào giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo Quyết định số 145/QĐ-SGDHCM ngày 20/03/2025. Việc niêm yết trên HOSE là dấu mốc quan trọng trong quá trình phát triển của Công ty, góp phần nâng cao tính minh bạch, năng lực quản trị doanh nghiệp và khả năng huy động vốn phục vụ chiến lược phát triển bền vững.

Trong năm tài chính, Công ty cũng hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, qua đó nâng vốn điều lệ từ 402,5 tỷ đồng lên 410,54987 tỷ đồng, tương ứng 41.054.987 cổ phần đang lưu hành, góp phần tăng cường năng lực tài chính và đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục đạt được nhiều kết quả nổi bật, góp phần nâng cao uy tín thương hiệu và vị thế trên thị trường:

- Duy trì hiệu quả hoạt động kinh doanh: Mặc dù thị trường xây dựng còn nhiều khó khăn, Công ty vẫn ghi nhận doanh thu thuần đạt 2.694 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 41,76 tỷ đồng, tiếp tục duy trì hiệu quả hoạt động và bảo đảm lợi ích của cổ đông.
- Được vinh danh trong các bảng xếp hạng uy tín: Trong năm 2025 - 2026, CDC tiếp tục được ghi nhận trong nhiều bảng xếp hạng và giải thưởng uy tín như:
  Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam (VNR500);
  Top 10 Nhà thầu xây dựng hàng đầu Việt Nam do BCI Asia Awards 2025 bình chọn;
  Top 10 Nhà thầu xây dựng uy tín năm 2026 do Vietnam Report công bố.

Tiếp tục duy trì các hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn quốc tế: Công ty duy trì hiệu lực các chứng nhận ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 và ISO 45001:2018, góp phần nâng cao chất lượng quản trị, bảo đảm an toàn lao động, bảo vệ môi trường và đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của các chủ đầu tư.

Khẳng định uy tín với khách hàng và đối tác: CDC tiếp tục triển khai nhiều dự án trọng điểm trên cả nước, bảo đảm tiến độ, chất lượng và an toàn thi công, qua đó củng cố niềm tin của khách hàng, đối tác và nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty trên thị trường.

Những kết quả đạt được trong năm tài chính 2025 là minh chứng cho định hướng đúng đắn của Hội đồng quản trị, sự điều hành quyết liệt của Ban Tổng Giám đốc cùng nỗ lực của toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty. Đây cũng là nền tảng quan trọng để CDC tiếp tục phát triển bền vững, nâng cao giá trị doanh nghiệp và hướng tới các mục tiêu tăng trưởng trong những năm tiếp theo.

2. Tình hình tài chính

2.1. Tình hình tài sản

Tại ngày 31/03/2026, tổng tài sản của Công ty đạt 2.596 tỷ đồng, tăng 512,15 tỷ đồng, tương ứng tăng 24,58% so với thời điểm 31/03/2025. Sự gia tăng tổng tài sản chủ yếu đến từ sự tăng trưởng của tài sản ngắn hạn, đặc biệt là các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng, hàng tồn kho và các khoản trả trước cho người bán, phản ánh quy mô hoạt động

sản xuất kinh doanh được mở rộng và giá trị các hợp đồng xây dựng đang triển khai tăng so với năm trước.

Việc gia tăng các khoản phải thu và hàng tồn kho là đặc thù của ngành xây dựng, gắn với tiến độ thực hiện và nghiệm thu các dự án. Trong năm, Công ty tiếp tục tăng cường công tác quản lý công nợ, đôn đốc nghiệm thu, thanh toán và kiểm soát dòng tiền nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn lưu động. Tại thời điểm lập báo cáo, Công ty không phát sinh các khoản nợ phải thu quá hạn có giá trị trọng yếu ảnh hưởng đáng kể đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

2.2. Tình hình nợ phải trả

Tính đến ngày 31/03/2026, tổng giá trị các khoản vay của CDC là hơn 816,4 tỷ đồng, tăng 173,4% so với cùng kỳ năm 2025, trong đó chủ yếu là nợ ngắn hạn tài trợ cho mục đích bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh thực hiện công trình dự án cho Công ty.

Bảng 1: Chi tiết các khoản vay nợ tại ngày 31/03/2025, 31/03/2026

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/3/2025	31/3/2026
a. Vay ngắn hạn	**273.528**	**813.453**
- Vay ngắn hạn	**268.970**	**812.098**
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ	*132.102*	*400.584*
Ngân hàng Công Thương Việt Nam – CN Đô Thành	*51.478*	*221.117*
Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	*70.690*	*109.266*
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô		*75.831*
Các cá nhân, đối tượng khác (*)	*14.700*	*5.300*
- Nợ dài hạn đến hạn trả	**4.558**	**1.355**
Ngân hàng Shinhan Bank - CN Hà Nội	*1.158*	*937*
Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Đô Thành	*3.400*	*419*
b. Vay dài hạn	**25.111**	**2.940**
Ngân hàng Shinhan Bank - CN Hà Nội	*3.283*	*2.346*
Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Đô Thành	*21.828*	*593*
Tổng cộng	**298.640**	**816.393**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024 và năm 2025

- Tình hình công nợ phải thu của CDC

Bảng 2: Các khoản nợ phải thu tại ngày 31/03/2023, 31/03/2024

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/3/2025	31/3/2026	+/-%
I	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**1.044.125**	**1.152.941**	**10,42%**
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	930.896	897.546	-3,58%
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	109.379	245.992	124,90%
3	Phải thu ngắn hạn khác	3.850	9.403	144,25%
4	Dự phòng phải thu khó đòi	(1.460)	-	
II	**Các khoản phải thu dài hạn**	-	-	
	Cộng	**1.042.665**	**1.152.941**	**10,58%**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024 và năm 2025

- Chi tiết phải thu ngắn hạn của khách hàng như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Danh sách	31/3/2025	31/3/2026	+/-%
1	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	123.156	23.213	-81,15%
2	Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội	122.728	147.584	20,25%
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Đô	119.820	-	-100,00%
4	Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô Thị A&T Bình Dương	97.809	234.884	140,15%
5	Công ty TNHH Đông Đô Peninsula Đà Nẵng	-	86.886	
6	Công ty Cổ phần Tập đoàn Quang Trung	83.119	38.770	-53,36%
7	Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ	55.682	54.348	-2,40%
8	Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đầu tư Thăng Long	12.229	66.630	444,84%
9	Các khách hàng khác	316.352	245.233	-22,48%
	Cộng	**930.896**	**897.546**	**-3,58%**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024 và năm 2025

- Chi tiết các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Danh sách	31/3/2025	31/3/2026	+/-%
1	Công ty Cổ phần Tín Phúc Việt Nam	10.494	3.610	-65,60%
2	Công ty Cổ phần VCCONS (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội)	10.556	78.120	640,04%
3	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	29.339	10.190,91	-65,27%
4	Công ty TNHH Thương mại và PCCC Vạn Tường (*)	1.460	-	0,00%
5	Các nhà cung cấp khác	57.529	154.071	167,81%
	Cộng	**109.379**	**245.992**	**124,90%**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024 và năm 2025

- Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn khác như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Khoản mục	31/3/2025	31/3/2026	+/-%
1	Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay	2.070	7.164	246,12%
2	Tạm ứng	1.389	1.650	18,82%
3	Ký cược, ký quỹ	100	234,12	134,12%
4	Các khoản phải thu khác	291	355,46	21,95%
	Cộng	**3.850**	**9.403**	**144,25%**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024 và năm 2025

- Tình hình công nợ phải trả của CDC

Bảng 3: Các khoản nợ phải trả tại ngày 31/03/2024, 31/03/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Các khoản nợ phải trả	31/3/2025	31/3/2026	+/-%
I	**Nợ ngắn hạn**	**1.435.955**	**1.932.450**	**34,58%**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	609.070	472.496	-22,42%
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	520.239	617.431	18,68%
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.314	5.426	2,11%
4	Phải trả người lao động	5.618	8.427	50,02%
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	14.494	5.104	-64,78%
6	Phải trả ngắn hạn khác	3.586	4.737	32,10%
6	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	273.528	813.453	197,39%
7	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.106	5.374,89	30,90%
II	**Nợ dài hạn**	**59.834**	**43.053**	**-28,05%**
1	Phải trả người bán dài hạn	28.175	37.082	31,61%
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	25.111	2.940	-88,29%
3	Dự phòng phải trả dài hạn	6.547	3.032	-53,69%
	Cộng	**1.495.788**	**1.975.503**	**32,07%**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024 và năm 2025

- Chi tiết các khoản phải trả người bán:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Danh sách	31/3/2025	31/3/2026	+/-%
I	**Phải trả người bán ngắn hạn**	**609.070**	**472.496**	**-22,42%**
1	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	29.739	19.052	-35,94%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông	18.670	9.202	-50,71%
3	Công ty TNHH SungShin Vina	21.251	5.055	-76,21%
4	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Ngọc Khánh	78.000	62.279	-20,16%
5	Công ty Cổ phần VCCONS (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội)	19.125		-100,00%
6	Các nhà cung cấp khác	442.284	376.907	-14,78%

- Chi tiết các khoản phải trả người bán (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Danh sách	31/3/2025	31/3/2026	+/-%
II	**Phải trả người bán dài hạn**	**28.175**	**37.082**	**31,61%**
1	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	928	4.702	406,55%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ Tầng HTG	3.138	-	-100,00%
3	Công ty Cổ phần VCCONS (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội)	8.414	-	-100,00%
4	Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	-	3.610	
5	Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Alpha	-	4.691	
6	Các nhà cung cấp khác	15.695	24.078	53,41%
	Cộng	**637.245**	**509.577**	**-20,03%**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024 và năm 2025

- Chi tiết các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Danh sách	31/3/2025	31/3/2026	+/-%
1	Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đầu tư Thăng Long	153.054	50.481	-67,02%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương	136.585	62.892	-53,95%
3	Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa	68.360	78.790,04	15,26%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Thuận An	-	95.079,60	
5	Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội	-	81.315	
6	Công ty Cổ phần Thanh Xuân	36.800	10.877	-70,44%
7	Các khách hàng khác	125.440	237.997	89,73%
	Cộng	**520.239**	**617.431**	**18,68%**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024 và năm 2025

- Chi tiết các khoản chi phí phải trả ngắn hạn:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Khoản mục	31/3/2025	31/3/2026	+/-%
1	Chi phí phải trả công trình xây dựng	13.744	3.368	-75,50%
2	Chi phí lãi vay	375	1.416	277,91%
3	Chi phí khác	375	320,67	-14,46%
	Cộng	**14.494**	**5.104**	**-64,78%**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024 và năm 2025

- Chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn khác:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Khoản mục	31/3/2025	31/3/2026	+/-%
1	Kinh phí công đoàn	950	1.270	33,58%
2	Các khoản bảo hiểm	554	739	33,42%
3	Cổ tức phải trả	1.690	1.690	0,00%
4	Các khoản phải trả khác	391	1.038	165,37%
	Cộng	**3.586**	**4.737**	**32,10%**

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024 và năm 2025

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 31/03/2025, 31/03/2026, Công ty thực hiện tốt việc thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc các khoản nợ đến hạn. Công ty không phát sinh các khoản nợ vay quá hạn, qua đó duy trì uy tín tín dụng và bảo đảm khả năng đáp ứng các nhu cầu vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

3. **Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý**

Hiện tại, Công ty đang thuê các đơn vị tư vấn để đào tạo, đánh giá, hỗ trợ cải tiến cơ cấu tổ chức, quản lý doanh nghiệp. Đầu tư mạnh mẽ vào hệ thống quản lý dự án, quản lý nhân sự.

4. **Kế hoạch phát triển trong tương lai:** Trình bày tại mục I.4 của báo cáo này
5. **Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có)**

Không có

6. **Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty**

Trình bày tại Mục II.6 của báo cáo này

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội

- Trong năm tài chính 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ chức năng quản trị, bám sát các mục tiêu, chỉ tiêu và kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Hội đồng quản trị thường xuyên chỉ đạo, giám sát Ban Tổng Giám đốc trong việc tổ chức triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị rủi ro, quản lý tài chính, bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, hướng tới mục tiêu nâng cao hiệu quả hoạt động và gia tăng giá trị cho cổ đông.
- Trong năm, Công ty tiếp tục duy trì đà tăng trưởng với doanh thu vượt kế hoạch, đồng thời ghi dấu ấn bằng việc cổ phiếu CCC chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), góp phần nâng cao tính minh bạch, năng lực quản trị và vị thế của Công ty trên thị trường. Bên cạnh đó, CDC tiếp tục được ghi nhận thông qua nhiều giải thưởng uy tín như Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam (VNR500), Top 10 Nhà thầu xây dựng hàng đầu Việt Nam (BCI Asia Awards 2025) và Top 10 Nhà thầu xây dựng uy tín năm 2026.
- Liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội đã được trình bày tại mục II.6.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Thực hiện quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị công ty, các quy chế quản lý nội bộ và quy định của pháp luật hiện hành, Hội đồng quản trị đã thường xuyên chỉ đạo, giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc, tập trung vào các nội dung sau:

- Giám sát việc triển khai và thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị; kiểm tra, đánh giá hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong quá trình tổ chức thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh.
- Chỉ đạo và giám sát việc lập, công bố Báo cáo tài chính quý, Báo cáo tài chính bán niên đã được soát xét, Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán, Báo cáo thường niên và các báo cáo khác theo quy định của pháp luật.
- Giám sát việc thực hiện công bố thông tin, bảo đảm tuân thủ các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và các quy định pháp luật có liên quan.
- Giám sát công tác quản trị, quản lý tài chính, quản trị rủi ro, quản lý dòng tiền và việc triển khai các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Giám sát việc tuân thủ Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ và các quy định của pháp luật trong toàn bộ hoạt động của Công ty.

Nhìn chung, trong năm tài chính 2025, Ban Tổng Giám đốc đã cơ bản hoàn thành các nhiệm vụ được Hội đồng quản trị giao. Mặc dù lợi nhuận chịu ảnh hưởng bởi sự gia tăng của chi phí vật tư, nhân công và chi phí tài chính trong bối cảnh thị trường xây dựng còn nhiều khó khăn, Công ty vẫn hoàn thành vượt kế hoạch doanh thu và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định. Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tiếp tục tăng cường công tác quản trị chi phí, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, đẩy mạnh thu hồi công nợ, mở rộng thị trường và tìm kiếm các dự án mới nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động trong thời gian tới.

Một số thành tích và dấu ấn nổi bật của Công ty trong năm tài chính 2025 gồm:

- Cổ phiếu CCC chính thức niêm yết và giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) từ ngày 21/04/2025.
- BCI Asia Awards 2025 – Top 10 Nhà thầu xây dựng hàng đầu Việt Nam.
- VNR500 2025 – Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam.
- Top 10 Nhà thầu xây dựng uy tín năm 2026 do Vietnam Report công bố.
- Duy trì hiệu lực các chứng nhận ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 và ISO 45001:2018.
- Thành lập Ban Thiện nguyện CDC, triển khai nhiều hoạt động an sinh xã hội và hỗ trợ cộng đồng, góp phần lan tỏa các giá trị nhân văn và thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Trong năm 2026, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục tăng cường công tác chỉ đạo, giám sát và tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc triển khai hiệu quả các mục tiêu, kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Đồng thời, Hội đồng quản trị sẽ tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, bảo đảm hoạt động của Công ty tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, nâng cao hiệu quả hoạt động và gia tăng giá trị cho cổ đông.

Trong năm 2026, Hội đồng quản trị tập trung chỉ đạo các nội dung trọng tâm sau:

- Hoàn thiện hệ thống quản trị: Tiếp tục rà soát, sửa đổi và hoàn thiện hệ thống quy chế, quy định nội bộ phù hợp với quy định của pháp luật và yêu cầu quản trị của doanh nghiệp niêm yết.
- Nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh: Tăng cường năng lực quản lý, điều hành; bảo đảm tiến độ, chất lượng và an toàn tại các công trình; mở rộng thị trường, phát triển khách hàng mới và duy trì quan hệ với các đối tác chiến lược.
- Quản trị tài chính và kiểm soát rủi ro: Quản lý chặt chẽ dòng tiền và chi phí, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn; đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ; duy trì quan hệ tín dụng với các tổ chức tài chính nhằm bảo đảm nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Phát triển nguồn nhân lực: Tiếp tục kiện toàn cơ cấu tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả; nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; xây dựng chính sách đãi ngộ, đào tạo và phát triển nhân sự nhằm thu hút và giữ chân người lao động có năng lực.
- An toàn lao động và phát triển bền vững: Duy trì các hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn ISO; tăng cường công tác an toàn, sức khỏe nghề nghiệp và bảo vệ môi trường; cải thiện điều kiện làm việc, bảo đảm hài hòa lợi ích giữa người lao động, cổ đông và các bên liên quan.

- Đầu tư và phát triển thương hiệu: Nghiên cứu các cơ hội đầu tư phù hợp với định hướng phát triển của Công ty; đầu tư máy móc, thiết bị và công nghệ phục vụ thi công; tiếp tục nâng cao hình ảnh, thương hiệu CDC thông qua các hoạt động truyền thông, quan hệ nhà đầu tư và chuyển đổi số, đồng thời từng bước nghiên cứu, mở rộng cơ hội hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ
1	Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị	3.284.399	8%
2	Ông Trần Văn Trường	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	3.284.399	8%
3	Ông Ngô Quý Nhâm	Thành viên độc lập HĐQT	102.637	0,25%
4	Ông Trần Gia Nguyên Trí	Thành viên HĐQT không điều hành	0	0
5	Bà Đặng Thanh Trang	Thành viên Hội đồng quản trị	3.284.399	8%

Ông Ngô Tấn Long - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày, tháng, năm sinh : 08/08/1977 Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

- 2018 đến nay : Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP Xây dựng CDC;
- 2017–2018 : Tổng Giám đốc CTCP Xây dựng CDC;
- 2016 – 2017 : Giám đốc CTCP Xây dựng CDC.

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- 2023 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần CDC Nha Trang;
- 2023 đến nay : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản CDC;
- 2015 – 2016 : Giám đốc CTCP Trường Giang Sapa;
- 2009 – 2014 : Phó Tổng giám đốc CTCP Ecoba Việt Nam;
- 2007 – 2008 : Phó Giám đốc Xí nghiệp Xây lắp số 3 thuộc CTCP Phát triển Đô thị Từ Liêm;
- 2000 – 2006 : Kỹ sư, đội trưởng tại CTCP Bạch Đằng – Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội.

Ông Trần Văn Trường - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày, tháng, năm sinh : 23/09/1986 Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản lý Xây dựng/Kỹ sư Xây dựng

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

- 2024 đến nay : Phó Chủ tịch HĐQT;
- 2018 – 2024 : Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc CTCP Xây dựng CDC;
- 2017 – 2018 : Phó Tổng Giám đốc CTCP Xây dựng CDC;
- 2015 – 2017 : Chỉ huy trưởng tại CTCP Công ty Cổ phần Xây dựng CDC.

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- 2024 – T7/2026 : Chủ tịch HĐQT CTCP CDC Cơ điện;
- 2023 đến nay : Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư CDC Nha Trang;
- 2013 – 2014 : Quản lý dự án tại CTCP Kinh Đô TCI;
- 2009 – 2013 : Chỉ huy trưởng tại CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4.

Ông Ngô Quý Nhâm - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

Ngày, tháng, năm sinh : 21/11/1974 Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

- 2023 đến nay : Thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021-2026

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- 2020 đến nay : Giảng viên chính, Trưởng Bộ môn Quản trị nhân sự Trường Đại học Ngoại thương;
- 2011 – 2020 : Chuyên gia tư vấn, Giám đốc Chiến lược Công ty Cổ phần tư vấn Quản lý OCD;
- 1998 – 2011 : Giảng viên bộ môn Quản trị nhân sự, Trường Đại học Ngoại thương;
- 1996 – 1998 : Trợ giảng, Trường Đại học Ngoại thương;
- 1995 – 1996 : Chuyên viên hành chính nhân sự - Công ty TNHH Liên doanh Quốc tế Vinaconex – Taisei (Vinata).

Ông Trần Gia Nguyên Trí - Thành viên Hội đồng quản trị

Ngày, tháng, năm sinh : 29/09/1970 Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Quản lý xây dựng

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức niêm yết:

- 2025 đến nay : Thành viên Hội đồng quản trị.

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- 2023 đến nay : Giám đốc Điều hành CT TNHH IVYBUILD;
- 2021 – 2023 : Giám đốc Khối Xây dựng Tập đoàn Thiên Hương & KCN;
- 2020 – 2021 : Phó Tổng giám đốc CTCP Xây dựng Coteccons;
- 2017 – 2020 : Phó Tổng giám đốc CTCP Tập đoàn Xây dựng Hoà Bình;
- 2013 – 2016 : Giám đốc dự án cấp cao CTCP Tập đoàn Xây dựng Hoà Bình;
- 2009 – 2012 : Tổng Giám đốc CT Tư vấn Quản lý Dự án & Xây dựng;
- 1994 – 2009 : Làm việc tại Sydney – Úc.

Bà Đặng Thanh Trang - Thành viên Hội đồng quản trị: Như đã trình bày tại Mục II.2

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có.

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Các cuộc họp, nghị quyết, quyết định ban hành trong năm tài chính 2025 (từ 01/04/2025 đến 31/3/2026) của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng CDC.

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	04A/2025/NQ-HĐQT	01/04/2025	Thông qua quy chế lương	100%
	04B/2025/QĐ-HĐQT	01/04/2025	Quyết định ban hành quy chế lương	
2	05/2025/NQ-HĐQT	01/04/2025	Nghị quyết thông qua phương pháp tính giá cổ phiếu và đăng ký ngày giao dịch đầu tiên tại HOSE	100%
3	06/2025/NQ-HĐQT	08/04/2025	Nghị quyết thành lập ban tổ chức các chương trình thiện nguyện	100%

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
4	06A/2025/NQ-HĐQT	08/04/2025	Nghị quyết ban hành Quy chế kiểm toán nội bộ	100%
5	07/2025/NQ-HĐQT	10/04/2025	Nghị quyết thay thế Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐQT thông qua phương pháp tính giá cổ phiếu và đăng ký ngày giao dịch đầu tiên tại HOSE	100%
6	08/2025/NQ-HĐQT	11/04/2025	Thông qua hạn mức tín dụng tại Vietinbank	100%
7	09/2025/NQ-HĐQT	23/04/2025	Thông qua hạn mức tín dụng tại BIDV	100%
8	10/2025/NQ-HĐQT	22/05/2025	Thông qua giao dịch với Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	100%
9	11/2025/NQ-HĐQT	23/05/2025	Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025	100%
10	12/2025/NQ-HĐQT	12/06/2025	Thông qua giao dịch với Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	100%
11	13/2025/NQ-HĐQT	13/06/2025	Thông qua việc ký kết hợp đồng thi công dự án Tổ hợp TTTM, văn phòng, Căn hộ ở Cầu Vĩnh Tuy	100%
12	14/2025/NQ-HĐQT	26/06/2025	Thông qua giao dịch với Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	100%
13	14B/2025/NQ-HĐQT	03/07/2025	Nghị quyết HĐQT triển khai chia thù lao HDQT, BKS năm 2024	100%
14	15/2025/NQ-HĐQT	04/07/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua nội dung tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên	100%
15	15A/2025/NQ-HĐQT	15/07/2025	Nghị quyết thông qua việc đàm phám, thương lượng nhận chuyển nhượng dự án NOXH Tây Nam Kim Giang	100%
16	16/2025/NQ-HĐQT	18/07/2025	Nghị quyết HĐQT về thay đổi nội dung trả thù lao HĐQT, Ban kiểm soát	100%
17	17/2025/NQ-HĐQT	22/07/2025	Nghị quyết HĐQT sửa đổi bổ sung tờ trình họp ĐHĐCĐ	100%
18	18/2025/NQ-HĐQT	31/07/2025	Nghị quyết phê duyệt chủ trương giao dịch với các bên liên quan	100%
19	18A/2025/NQ-HĐQT	01/08/2025	Thay đổi cơ cấu các Phòng ban	100%

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
20	19/2025/NQ-HĐQT	04/08/2025	Nghị quyết HĐQT phê duyệt HĐ ký với CDCme tại DA Đà Nẵng và DA Huế	100%
21	20/2025/QĐ-HĐQT	08/08/2025	Quyết định bổ nhiệm Phó TGĐ Nguyễn Văn Tiến	100%
22	21/2025/NQ-HĐQT	20/08/2025	Nghị quyết HĐQT Tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	100%
23	21A/2025/NQ-HĐQT	25/08/2025	Nghị quyết HĐQT Mua cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu tại SIL LEASING	100%
24	22/2025/NQ-HĐQT	26/08/2025	Nghị quyết về việc tạm ngưng hoạt động Chi nhánh miền Nam	100%
25	23/2025/NQ-HĐQT	26/08/2025	Nghị quyết HĐQT ban hành điều lệ hợp nhất	100%
26	24/2025/NQ-HĐQT	05/09/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua nhận chuyển nhượng HĐMB nhà ở và cử người đại diện ký kết HĐ	100%
27	25/2025/NQ-HĐQT	11/09/2025	Thông qua tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và để cử ứng viên TV HĐQT	100%
28	26/2025/NQ-HĐQT	16/09/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua việc thành lập chi nhánh miền Nam	100%
29	27/2025/NQ-HĐQT	27/09/2025	NQ HĐQT bầu phó chủ tịch HĐQT	100%
30	28/2025/NQ-HĐQT	04/10/2025	Nghị quyết HĐQT Thông qua toàn văn điều lệ công ty đã được hợp nhất	100%
31	28A/2025/NQ-HĐQT	10/10/2025	Nghị quyết HĐQT Dừng triển khai đàm phán nhận chuyển nhượng dự án NOXH Tây Nam Kim Giang	100%
32	29/2025/NQ-HĐQT	16/10/2025	Nghị quyết HĐQT Thông qua giao dịch với bên liên quan	100%
33	30/2025/NQ-HĐQT	07/11/2025	Thông qua việc triển khai phương án phát hành.	100%
34	31/2025/NQ-HĐQT	18/11/2025	Nghị quyết HĐQT về ngày đăng ký cuối cùng chia cổ tức năm 2024	100%
35	32/2025/NQ-HĐQT	21/11/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua hạn mức tín dụng tại MB	100%

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
36	33/2025/NQ-HĐQT	24/11/2025	Nghị quyết HĐQT Thông qua việc triển khai ký hết HĐ thuộc gói Tổng thầu thi công xây dựng tại Dự án Căn hộ cao cấp AT Saigon Riverside	100%
37	34/2025/NQ-HĐQT	02/12/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua hạn mức tại TCB	100%
38	35/2025/NQ-HĐQT	15/12/2025	Nghị quyết HĐQT phê duyệt hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quân Đội	100%
39	36/2025/NQ-HĐQT	29/12/2025	Nghị quyết HĐQT phê duyệt giao dịch với bên có liên quan	100%
40	37/2025/NQ-HĐQT	31/12/2025	Nghị quyết HĐQT phê duyệt giao dịch với bên có liên quan	100%
41	38/2025/NQ-HĐQT	31/12/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua việc triển khai ký kết hợp đồng thuộc gói thầu thi công phần hầm, phần thô và hoàn thiện thuộc dự án Cải tạo, xây dựng lại khu chung cư cũ lỗ 6,7,8 phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long	100%
42	01/2026/NQ-HĐQT	06/01/2026	NQHĐQT về việc thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 2024	100%
43	02/2026/NQ-HĐQT	06/01/2026	Thông qua thay đổi cơ cấu tổ chức công ty	100%
44	03/2026/NQ-HĐQT	08/01/2026	NQHĐQT thông qua việc triển khai thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở (nhà phố liền kề SG)	100%
45	04/2026/NQ-HĐQT	08/01/2026	Thông qua thay đổi cơ cấu tổ chức công ty	100%
46	05/2026/NQ-HĐQT	12/01/2026	Thông qua giao dịch với bên có liên quan (PLHĐ 01 An Hưng và PLHĐ 06 Thanh Hóa)	100%
47	06/2026/NQ-HĐQT	17/01/2026	Miễn nhiệm và bổ nhiệm người phụ trách quản trị công ty	100%
48	07/2026/NQ-HĐQT	13/03/2026	Thông qua giao dịch với bên có	100%

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			liên quan (PLHĐ 02 - Hải Phòng)	
49	08/2026/NQ-HĐQT	18/03/2026	Thông qua việc chấp thuận đề nghị thôi giữ chức vụ PTGĐ công ty của ông Nguyễn Khắc Thịnh kể từ ngày 18/03/2026	100%
50	09/2026/NQ-HĐQT	18/03/2026	Thông qua việc bổ nhiệm ông Trịnh Ngọc Thắng giữ chức vụ PTGĐ công ty kể từ ngày 18/03/2026	100%
51	10/2026/NQ-HĐQT	18/03/2026	Thông qua việc bổ nhiệm ông Trần Đình Mạnh giữ chức vụ Giám đốc dự án kể từ ngày 18/03/2026	100%

1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị:

- Trong năm tài chính 2025, Thành viên độc lập Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ, bảo đảm tính độc lập, khách quan trong quá trình tham gia quản trị và giám sát hoạt động của Công ty.
- Thành viên độc lập Hội đồng quản trị đã tích cực tham gia thảo luận, đóng góp ý kiến và phản biện đối với các nội dung thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị, góp phần nâng cao chất lượng công tác quản trị, bảo đảm tính minh bạch, hiệu quả trong quá trình ra quyết định và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cổ đông, đặc biệt là cổ đông nhỏ.
- Trong năm, Thành viên độc lập Hội đồng quản trị đã tham gia giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị; giám sát công tác công bố thông tin, lập và công bố báo cáo tài chính, các giao dịch với bên có liên quan và việc tuân thủ các quy định của pháp luật về quản trị công ty. Đồng thời, Thành viên độc lập Hội đồng quản trị đã tham gia đóng góp ý kiến đối với chiến lược phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh, công tác quản trị rủi ro, hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ và các chính sách quan trọng của Công ty.

1.5. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty.
Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không có.

2. Ban Kiểm soát:

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
1	Bà Trần Thị Thanh Hướng	Trưởng BKS	30.600	0,07%
2	Bà Nguyễn Thị Lê	Thành viên BKS	20.400	0,25%
3	Ông Phan Đức Giáp	Thành viên BKS	102.000	0,05%

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm tài chính 2025, Ban kiểm soát đã tổ chức 04 cuộc họp để triển khai một số nội dung theo kế hoạch đã đề ra từ đầu năm, cụ thể như sau:

STT	Cuộc họp	Ngày	Nội dung
1	Cuộc họp số 1	15/05/2025	Triển khai hoạt động của BKS trong năm tài chính 2025
2	Cuộc họp số 2	10/09/2025	Đề xuất lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán An Việt thực hiện Soát xét Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025 và kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026
3	Cuộc họp số 3	26/12/2025	Kế hoạch hoạt động của BKS trong 03 tháng cuối năm tài chính.
4	Cuộc họp số 4	15/03/2026	Tổng kết hoạt động của BKS năm 2025, định hướng hoạt động trong năm 2026

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích: Trình bày tại Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026 đính kèm theo Báo cáo này.

3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	*Tỷ lệ*	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Ông Ngô Tấn Long	Người nội bộ	3.220.000	8%	3.284.400	8%	Nhận cổ phiếu để trả cổ tức
2	Bà Đặng Thanh Trang	Người nội bộ	3.220.000	8%	3.284.400	8%	
3	Ông Trần Văn Trường	Người nội bộ	3.220.000	8%	3.284.400	8%	
4	Ông Mai Đình Chất	Người nội bộ	805.000	2%	821.100	2%	
5	Bà Nguyễn Thị Thuý	Người nội bộ	299.999	0.75%	305.998	0.75%	
6	Ông Nguyễn Văn Tiến	Người có liên quan của người	300.000	0.75%	306.000	0.75%	

		nội bộ					
7	Ông Ngô Quý Nhâm	Người nội bộ	100.000	0,25%	102.000	0,25%	
8	Bà Trần Thị Thanh Hướng	Người nội bộ	30.000	0,07%	30.600	0,07%	
9	Bà Nguyễn Thị Lê		20.000	0,05%	20.400	0,05%	
10	Ông Phan Đức Giáp		100.000	0,25%	102.00	0,25%	

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Xem phụ lục 1

3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Trong năm tài chính 2025, Công ty thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị doanh nghiệp theo Quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan và các quy định nội bộ của Công ty.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán:

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

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán: Đính kèm báo cáo này.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: HĐQT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC
ĐẶNG THANH TRANG

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:
Date: 2026-07-18 17:46:45
Foxit Reader Version: 9.0.1

PHỤ LỤC 01: GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2025

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
1	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	0107957472	Tầng 14, Tòa nhà ADI Khu tiểu thủ công nghiệp, Làng nghề Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Trong năm 2024	Nghị quyết số 30/2024/NQ-HĐQT ngày 09/07/2024	Thi công hoàn thiện hệ thống cơ điện Dự án Đức Ngữ Giá trị: 40.531.762.292 đồng	
2	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	0107957472	Tầng 14, Tòa nhà ADI Khu tiểu thủ công nghiệp, Làng nghề Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Trong năm 2024	Nghị quyết số 30/2024/NQ-HĐQT ngày 09/07/2024	Thi công đặt chờ cơ điện Dự án Dương Minh Giá trị: 106.009.136 đồng	
3	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	0107957472	Tầng 14, Tòa nhà ADI Khu tiểu thủ công nghiệp, Làng nghề Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Trong năm 2024	Nghị quyết số 38/2024/NQ-HĐQT ngày 21/08/2024	Cung cấp vật tư, thiết bị và thi công lắp đặt Hệ thống cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điều hoà thông gió, hệ thống chiếu sáng mặt dựng công trình nhà ở kết hợp dịch vụ OKD4 Giá trị: 27.757.940 đồng	
4	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	0107957472	Tầng 14, Tòa nhà ADI Khu tiểu thủ công nghiệp, Làng nghề Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Trong năm 2024	Nghị quyết số 38/2024/NQ-HĐQT ngày 21/08/2024	Thi công đặt chờ cơ điện khu Chairman Villa Giá trị: 190.527.835 đồng	
5	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	0107957472	Tầng 14, Tòa nhà ADI Khu tiểu thủ công nghiệp, Làng nghề Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Trong năm tài chính 2024	Nghị quyết số 38/2024/NQ-HĐQT ngày 21/08/2024	Thi công đặt chờ cơ điện khu Information and Complex Area Giá trị: 119.255.395 đồng	
6	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	0107957472	Tầng 14, Tòa nhà ADI Khu tiểu thủ công nghiệp, Làng nghề Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Trong năm tài chính 2024	Nghị quyết số 38/2024/NQ-HĐQT ngày 21/08/2024	Thi công đặt chờ cơ điện tại Dự án Công trình hỗn hợp văn phòng, thương mại, nhà ở (có kết hợp bãi đỗ xe khu vực), cây xanh, nhà ở thấp tầng, trường mầm non Giá trị: 954.570.260 đồng	
7	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	0107957472	Tầng 14, Tòa nhà ADI Khu tiểu thủ công nghiệp, Làng nghề Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Trong năm tài chính 2024	Nghị quyết số 38/2024/NQ-HĐQT ngày 21/08/2024	Thi công cơ điện cải tạo trụ sở văn phòng CDC Contruction Giá trị: 261.367.881 đồng	
8	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	0107957472	Tầng 14, Tòa nhà ADI Khu tiểu thủ công nghiệp, Làng nghề Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Trong năm tài chính 2024	Nghị quyết số 39/2024/NQ-HĐQT ngày 05/09/2024	Thông qua hợp đồng ký với Công ty Cổ phần CDC Cơ điện về việc Thi công đặt chờ cơ điện, thi công hệ thống cơ điện tầng hầm + khối đế tại Dự án Tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn tại thành phố Đà Nẵng Giá trị: 34.968.929.872 đồng (Chưa bao gồm VAT)	Đang trong giai đoạn đàm phán, chưa ký kết hợp đồng
9	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	0107957472	Tầng 14, Tòa nhà ADI Khu tiểu thủ công nghiệp, Làng nghề Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Trong năm tài chính 2024	Nghị quyết số 39/2024/NQ-HĐQT ngày 05/09/2024	Thông qua hợp đồng ký với Công ty Cổ phần CDC Cơ điện về việc Thi công hệ thống cơ điện tại Dự án Chung cư cao cấp A&T Sky Garden tại Thành phố Thuận An, Bình Dương Giá trị: 160.055.694.341 đồng (chưa bao gồm VAT)	Các bên chưa triển khai nội ký kết hợp đồng này. Giao dịch này đã được hủy bỏ theo Nghị quyết số 43/2024/NQ-HĐQT ngày 29/11/2024
10	Công ty Cổ phần Đầu tư CDCLEASING	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	2301310792	Nhà CO dự án Cho Áp Đóa, Xã Yên Trung, Huyện Yên Phong, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Trong năm tài chính 2024	Nghị quyết số 41/2024/NQ-HĐQT ngày 14/11/2024	Thông qua việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư CDCLEASING Giá trị: 37.250.000.000 đồng	

11	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	0107957472	Tầng 14, Tòa nhà ADI Khu tiểu thủ công nghiệp, Làng nghề Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Trong năm tài chính 2024	Nghị quyết số 43/2024/NQ-HĐQT ngày 29/11/2024	Cung cấp nhân công, vật tư thi công hệ thống điện, điện nhẹ, nước, điều hòa không khí tháp A (Tầng 4 - mái) tại dự án Bình Dương Giá trị: 54.000.287.687 đồng	
12	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	0107957472	Tầng 14, Tòa nhà ADI Khu tiểu thủ công nghiệp, Làng nghề Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Trong năm tài chính 2024	Nghị quyết số 44/2024/NQ-HĐQT ngày 10/12/2024	Điều chỉnh bổ sung khối lượng và đầu việc thi công hệ thống chống sét, tiếp địa; thay đổi mã hiệu cáp đồng trần; điều chỉnh tên dự án. Giá trị: 55.474.289 đồng	
13	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	0107957472	Tầng 14, Tòa nhà ADI Khu tiểu thủ công nghiệp, Làng nghề Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Trong năm tài chính 2024	Nghị quyết số 44/2024/NQ-HĐQT ngày 10/12/2024	Điều chỉnh bổ sung khối lượng công việc của gói thầu "Thi công đặt chờ cơ điện cho 74 căn biệt thự song lập RV1, RV2 và 24 căn biệt thự đơn lập RV3, RV5" Giá trị: 112.478.166 đồng	
14	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	0107957472	Tầng 14, Tòa nhà ADI Khu tiểu thủ công nghiệp, Làng nghề Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Trong năm tài chính 2024	Nghị quyết số 44/2024/NQ-HĐQT ngày 10/12/2024	Thi công đặt chờ cơ điện dự án An Hưng Giá trị: 55.943.944 đồng	
15	Công ty Cổ phần Đầu tư CDCLEASING	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	2301310792	Nhà CO dự án Chợ Ấp Đồn, Xã Yên Trung, Huyện Yên Phong, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Trong năm tài chính 2024	Nghị quyết số 46/2024/NQ-HĐQT ngày 25/12/2024	Thông qua việc mua cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư CDCLEASING Giá trị: 9.250.000.000 đồng	
16	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	0107957472	Tầng 14, Tòa nhà ADI Khu tiểu thủ công nghiệp, Làng nghề Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Trong năm tài chính 2024	Nghị quyết số 47/2024/NQ-HĐQT ngày 28/12/2024	Thi công hoàn thiện hệ thống điện và cấp thoát nước, điều hòa không khí hầm, khối đế và hạ tầng ngoài nhà dự án A&T Bình Dương Giá trị: 19.440.006.567 đồng	
17	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	0107957472	Tầng 14, Tòa nhà ADI Khu tiểu thủ công nghiệp, Làng nghề Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Trong năm tài chính 2024	Nghị quyết số 47/2024/NQ-HĐQT ngày 28/12/2024	Thi công hoàn thiện cơ điện hầm ngoài và bên trong TTTM Dự án Xuân Trúc Giá trị: 10.456.330.760 đồng (Chưa bao gồm VAT)	
18	Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Công ty có liên quan của người nội bộ/người có liên quan của người nội bộ đang là giám đốc điều hành tại Công ty	0107957472	Tầng 14, Tòa nhà ADI Khu tiểu thủ công nghiệp, Làng nghề Vạn Phúc, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	Trong năm tài chính 2024	Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 13/01/2025	Cung cấp nhân công, vật tư phụ thi công hệ thống cơ điện và PCCC (Không bao gồm hệ thống tăng áp hút khói và thông gió) Giá trị: 86.330.611.911 đồng (Đã bao gồm VAT)	

Các số dư, giao dịch khác với các bên có liên quan thể hiện tại báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán đính kèm báo cáo thường niên này

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Hà Nội, tháng 6 năm 2026

MỤC LỤC

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

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

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

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

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

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

Đặng Thanh Trang
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2026

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

Số: 138 /2026/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

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

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT

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

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

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2026

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

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

MẪU SỐ B01 - DN

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Hồng Nhung	Nguyễn Thị Thủy	Đặng Thanh Trang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

MẪU SỐ B02 - DN
Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Hồng Nhung	Nguyễn Thị Thủy	Đặng Thanh Trang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

MẪU SỐ B03 - DN

Đơn vị tính: VND

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

MẪU SỐ B03 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	70.875.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.632.507.618.703	1.043.652.309.192
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.114.754.661.394)	(1.110.427.725.311)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(8.050.000.000)	(8.050.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**509.702.957.309**	**(3.950.416.119)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(7.360.800.062)**	**160.366.914.536**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**257.554.863.200**	**97.187.948.664**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**250.194.063.138**	**257.554.863.200**

Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Hồng Nhung	Nguyễn Thị Thủy	Đặng Thanh Trang

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu

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

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

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

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

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4. Cấu trúc Công ty

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

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

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

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Thông tin về thay đổi Chế độ kế toán doanh nghiệp

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

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

4.2. Ước tính kế toán

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

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận, riêng đối với cổ tức nhận được bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và phần sở hữu của Công ty trong vốn chủ sở hữu thực có tại bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.5. Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá

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

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

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

4.8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

4.9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.11. Chi phí trả trước

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

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

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

4.12. Các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

4.13. Chi phí phải trả

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

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

4.14. Các khoản dự phòng phải trả

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

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

4.15. Vay và nợ thuê tài chính

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

4.16. Chi phí đi vay

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

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

4.17. Ghi nhận doanh thu

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

(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.

4.18. Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4.19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.20. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

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

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

5. TIỀN

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

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,9% - 7,8%/năm. Tại ngày 31/03/2026, số dư các hợp đồng tiền gửi được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng thương mại là 92 tỷ đồng, chi tiết tại Thuyết minh số 21.

(ii) Là các khoản chứng chỉ tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với kỳ hạn gốc là 48 tháng. Ban Tổng Giám đốc quyết định mua và nắm giữ trong thời gian ngắn hạn, đồng thời đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính này Công ty đã tất toán toàn bộ các khoản chứng chỉ tiền gửi nêu trên. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc trình bày khoản này trên chỉ tiêu ngắn hạn là phù hợp.

(iii) Các khoản đầu tư trái phiếu dài hạn, chi tiết như sau:

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

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

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

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

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

11. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

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

12. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

16. 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
Phải trả người bán ngắn hạn	**472.495.709.043**	**472.495.709.043**	**609.069.802.112**	**609.069.802.112**
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	19.052.111.539	19.052.111.539	29.739.164.743	29.739.164.743
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông	9.201.980.751	9.201.980.751	18.670.468.711	18.670.468.711
Công ty TNHH SungShin Vina	5.055.289.719	5.055.289.719	21.251.418.022	21.251.418.022
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Ngọc Khánh	62.278.853.505	62.278.853.505	77.999.691.649	77.999.691.649
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	-	19.124.923.905	19.124.923.905
Các nhà cung cấp khác	376.907.473.529	376.907.473.529	442.284.135.082	442.284.135.082
Phải trả người bán dài hạn	**37.081.590.086**	**37.081.590.086**	**28.174.797.437**	**28.174.797.437**
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	4.701.777.471	4.701.777.471	928.201.817	928.201.817
Công ty Cổ phần CDC Hạ tầng	-	-	3.137.952.951	3.137.952.951
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	-	8.413.762.451	8.413.762.451
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng long	3.610.365.905	3.610.365.905	-	-
Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại Alpha	4.691.233.903	4.691.233.903	-	-
Các nhà cung cấp khác	24.078.212.807	24.078.212.807	15.694.880.218	15.694.880.218
Cộng	**509.577.299.129**	**509.577.299.129**	**637.244.599.549**	**637.244.599.549**
Trong đó:				
- Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan	*19.052.111.539*	*19.052.111.539*	*29.739.164.743*	*29.739.164.743*
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan	*4.701.777.471*	*4.701.777.471*	*928.201.817*	*928.201.817*

(Chi tiết tại Thuyết minh số 34)

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/04/2025		Trong năm		31/03/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	**273.528.466.010**	**273.528.466.010**	**1.634.551.356.171**	**1.094.626.441.394**	**813.453.380.787**	**813.453.380.787**
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ (1)	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 - Chi nhánh Đô Thành (2)	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 và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (3)	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 - Chi nhánh Đông Đô (4)	-	-	130.619.368.415	54.788.143.692	75.831.224.723	75.831.224.723
Vay cá nhân	14.700.000.000	14.700.000.000	7.300.000.000	16.700.000.000	5.300.000.000	5.300.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	***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 TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	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 - Chi nhánh Đô Thành (6)	3.400.000.000	3.400.000.000	2.362.783.346	5.344.183.338	418.600.008	418.600.008
Vay dài hạn	**25.111.474.109**	**25.111.474.109**	**1.255.800.000**	**23.427.757.468**	**2.939.516.641**	**2.939.516.641**
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	3.283.254.109	3.283.254.109	-	936.754.122	2.346.499.987	2.346.499.987
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (6)	21.828.220.000	21.828.220.000	1.255.800.000	22.491.003.346	593.016.654	593.016.654
Cộng	**298.639.940.119**	**298.639.940.119**	**1.635.807.156.171**	**1.118.054.198.862**	**816.392.897.428**	**816.392.897.428**

Lịch trả nợ vay dài hạn

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

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

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

Cổ phiếu

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

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

24. DOANH THU

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

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

26. DOANH THU TÀI CHÍNH

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

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

29. THU NHẬP KHÁC

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

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

30. CHI PHÍ KHÁC

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

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

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

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

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

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

Giao dịch với bên liên quan

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

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

Số dư với bên liên quan

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

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

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

35. THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Hồng Nhung	Nguyễn Thị Thủy	Đặng Thanh Trang