

Số: 23./CBTT-CDC

Hà Nội, ngày 27 tháng 06 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thực hiện quy định tại Điều 10 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Xây dựng CDC thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính Năm 2024 đã được kiểm toán với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

- Mã chứng khoán: CCC
- Địa chỉ: LK 18-24, Galaxy 8, Khu nhà ở Ngân Hà Vạn Phúc, 69 phố Tố Hữu, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại liên hệ: 024.3943.0888
- E-mail: info@cdexd.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán

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

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

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

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

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

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 27/.6./2025 tại đường dẫn: <https://cdexd.com.vn>.



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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, PC.

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



Nguyễn Văn Đức



Số: 20 /CBTT-CDC

Thành phố Hà Nội, ngày 24 tháng 6 năm 2025

GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN

- Căn cứ quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán
- Căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 của Công ty cổ phần Xây dựng CDC

Công ty cổ phần Xây dựng CDC xin giải trình biến động kết quả kinh doanh năm 2024 so với năm 2023 (năm trước) như sau:

Nguyên nhân chính dẫn đến biến động tăng lợi nhuận sau thuế của năm 2024 so với năm trước như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	Chênh lệch	% tăng/(giảm)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	42.288	28.955	13.333	46,05%

(1) Tổng doanh thu năm 2024 (năm nay) đạt: 2.189 tỷ, tăng 20,7% so với năm 2023 (năm trước). Cụ thể:

- Doanh thu bán vật liệu xây dựng đạt: 534,6 tỷ, tăng 66,12% so với năm trước
- Doanh thu hoạt động xây lắp đạt: 1.649 tỷ, tăng 10,93% so với năm trước
- Doanh thu cho thuê máy móc, thiết bị đạt: 5,2 tỷ, tăng gần 10% so với năm trước.

(2) Lợi nhuận từ Hoạt động tài chính tăng 180% so với năm trước. Cụ thể: Doanh thu Tài chính đạt: 27,3 tỷ giảm 6,06% so với năm trước. Tuy nhiên chi phí Tài chính: 17 tỷ giảm 33,01% so với năm trước.

Trên đây là những yếu tố chủ yếu giải trình biến động tăng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Báo cáo tài chính năm 2024 so với năm 2023.

Trân trọng!

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC



TỔNG GIÁM ĐỐC

Dặng Thanh Trang



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

Hà Nội, tháng 6 năm 2025

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
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 33

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 31/03/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025 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 Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 03/06/2024) Thành viên (đến ngày 03/06/2024)
Ông Lê Văn Quang	Thành viên
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 (bổ nhiệm ngày 03/06/2024) Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/06/2024)
Ông Trần Văn Trường	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/06/2024)
Ông Mai Đình Chất	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Linh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/07/2024)
Ông Nguyễn Hữu Bằng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16/09/2024, miễn nhiệm ngày 24/06/2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 31/03/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý, tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

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

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



Đặng Thanh Trang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2025

Số: 128 /2025/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 24/06/2025, từ trang 05 đến trang 33 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/03/2025, 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 31/03/2025, 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.



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

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2025



Đoàn Thu Hằng
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 1396-2023-055-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/04/2024
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.895.197.292.109	1.591.865.541.820
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		257.554.863.200	97.187.948.664
1. Tiền	111	5	257.554.863.200	97.187.948.664
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		53.000.000.000	204.186.696.521
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	53.000.000.000	204.186.696.521
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.042.665.109.971	760.906.963.468
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	930.896.095.948	727.103.472.665
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	109.378.667.097	28.688.784.545
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	3.849.971.568	5.114.706.258
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(1.459.624.642)	-
IV. Hàng tồn kho	140	11	541.626.825.319	529.290.598.165
1. Hàng tồn kho	141		541.626.825.319	529.290.598.165
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		350.493.619	293.335.002
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	298.938.871	241.780.254
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		51.554.748	51.554.748
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		188.654.803.167	126.796.846.615
I. Tài sản cố định	220		76.481.562.288	79.607.678.668
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	68.136.996.876	71.183.113.252
- Nguyên giá	222		104.530.370.816	99.873.075.068
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36.393.373.940)	(28.689.961.816)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	8.344.565.412	8.424.565.416
- Nguyên giá	228		8.615.898.759	8.615.898.759
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(271.333.347)	(191.333.343)
II. Tài sản dở dang dài hạn	240		280.500.000	427.487.145
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		280.500.000	427.487.145
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250		96.500.000.000	30.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	7	66.500.000.000	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6	30.000.000.000	30.000.000.000
IV. Tài sản dài hạn khác	260		15.392.740.879	16.761.680.802
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	15.392.740.879	16.761.680.802
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.083.852.095.276	1.718.662.388.435

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Mẫu số B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/04/2024
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.495.788.291.328	4.234.510.177.511
I. Nợ ngắn hạn	310		1.435.954.678.228	1.146.217.084.727
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	809.069.802.112	492.695.707.533
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	520.239.174.150	296.092.783.337
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	5.314.145.392	6.742.987.248
4. Phải trả người lao động	314		5.617.534.942	4.431.450.169
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	14.493.640.639	2.788.690.069
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	3.585.684.678	4.482.150.064
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	273.528.466.010	335.745.750.981
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.106.230.305	3.237.565.326
II. Nợ dài hạn	330		59.833.613.100	88.293.092.784
1. Phải trả người bán dài hạn	331	15	28.174.797.437	58.623.487.527
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	25.111.474.109	29.669.605.257
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		6.547.341.554	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		588.063.803.948	484.152.210.924
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	588.063.803.948	484.152.210.924
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		402.500.000.000	350.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		402.500.000.000	350.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		18.041.760.000	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.737.486.870	2.158.376.884
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		164.784.557.078	131.993.834.040
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		122.496.059.075	103.038.334.751
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		42.288.498.003	28.955.499.289
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.083.852.095.276	1.718.662.388.435

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2025

Người lập



Nguyễn Thị Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thủy

Tổng Giám đốc



Đặng Thanh Trang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

Mẫu số B02 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	2.189.074.369.779	1.813.312.178.539
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.189.074.369.779	1.813.312.178.539
4. Giá vốn hàng bán	11	23	2.104.444.079.663	1.741.927.084.472
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		84.630.290.116	71.385.094.067
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	27.314.612.856	29.077.287.053
7. Chi phí tài chính	22	25	17.014.424.335	25.398.934.947
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.950.436.325	25.243.369.485
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	41.990.175.283	38.085.615.718
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		52.940.303.354	36.977.830.455
11. Thu nhập khác	31	27	736.573.972	130.202.699
12. Chi phí khác	32	28	275.348.641	483.410.638
13. Lợi nhuận khác	40		461.225.331	(353.207.939)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		53.401.528.685	36.624.622.516
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	11.113.030.682	7.669.123.227
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh	60		42.288.498.003	28.955.499.289
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	1.050	795

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2025

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 31/03/2025

MẪU SỐ B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	53.401.528.685	36.624.622.516
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	8.015.938.945	7.459.449.429
- Các khoản dự phòng	03	8.006.966.196	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(19.417.564.261)	(29.077.287.053)
- Chi phí lãi vay	06	16.950.436.325	25.243.369.485
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	66.957.305.890	40.250.154.377
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(285.292.917.705)	89.132.854.187
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(12.336.227.154)	(31.465.054.256)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	317.495.401.587	(195.173.005.004)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.311.781.306	(14.477.517.324)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(16.927.226.993)	(25.539.105.923)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.358.148.831)	(12.489.334.462)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	59.849.968.100	(149.761.008.405)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.712.044.787)	(7.219.548.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	8.400.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(104.953.678.631)	(515.999.318.621)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	255.269.744.336	694.926.220.277
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(66.500.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	22.354.941.637	36.878.185.887
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	104.467.362.555	208.585.539.543
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	1.043.662.309.192	1.147.723.977.935
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.110.427.725.311)	(1.207.429.411.627)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(8.050.000.000)	(2.900.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(3.950.416.119)	(62.605.433.692)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	160.366.914.536	(3.780.902.554)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	97.187.948.664	100.968.851.218
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	257.554.863.200	97.187.948.664

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Hồng Nhung

Nguyễn Thị Thủy

Đặng Thanh Trang

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**1.1. Hình thức sở hữu**

Công ty Cổ phần Xây dựng CDC ("Công ty") (trước đây là Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát Xây dựng Hà Nội, đổi tên từ ngày 15/03/2017) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105283073 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/04/2011 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 12/06/2024.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/03/2025 là 318 người (tại ngày 31/03/2024 là 266 người).

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

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như

các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh

thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận, riêng đối với cổ tức nhận được bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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

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

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

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

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

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

4.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

4.8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.10. Chi phí trả trước

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

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

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

4.11. Các khoản nợ phải trả

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

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

nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ.

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

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

4.12. Chi phí phải trả

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

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

4.13. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

4.14. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng 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.

4.15. Chi phí đi vay

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

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

4.16. Ghi nhận doanh thu

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

- Doanh thu được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

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

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

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

4.17. Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương

pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

4.18. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.19. Các bên liên quan

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

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

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

5. TIỀN

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Tiền mặt	2.484.584.563	1.560.606.611
Tiền gửi ngân hàng	255.070.278.637	95.627.342.053
Cộng	257.554.863.200	97.187.948.664

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	53.000.000.000	204.186.696.521
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	53.000.000.000	64.000.000.000
Trái phiếu	-	140.186.696.521
Dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
Trái phiếu (ii)	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	83.000.000.000	234.186.696.521

- (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% - 4,9%/năm. Tại ngày 31/03/2025, toàn bộ số dư các hợp đồng tiền gửi được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng, chi tiết tại Thuyết minh số 20.

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

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

(ii) 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 31/03/2025	Lãi suất
VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam				
CTG2030T2.01	30/07/2020	10 năm	5.000.000.000	Lãi suất tham chiếu + biên độ 1%/năm
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			30.000.000.000	

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

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư CDCLeasing (đã đổi tên thành Công ty Cổ phần SIL Leasing)	66.500.000.000	-	-	-
Cộng	66.500.000.000	-	-	-

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

8. PHẢI THU NGÂN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	123.156.462.599	151.758.993.063
Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội	122.728.449.129	125.322.791.609
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	97.808.532.613	4.459.422.537
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quang Trung	83.119.337.093	28.302.674.640
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	43.345.088.885	119.004.251.765
Công ty Cổ phần BIDGROUP	18.628.525.290	46.628.275.801
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	16.525.335.586	63.988.401.640
Các khách hàng khác	305.763.949.310	187.638.661.610
Cộng	930.896.095.948	727.103.472.665

Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 32)

13.067.575.400

-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MÃU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tín Phúc Việt Nam	10.494.276.664	9.476.037.615
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	10.556.184.620	-
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	29.339.294.709	4.755.126.691
Công ty TNHH Thương mại và PCCC Vạn Tường (*)	1.459.624.642	1.459.624.642
Các nhà cung cấp khác	57.529.286.462	12.997.995.597
Cộng	109.378.667.097	28.638.784.545
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan	29.339.294.709	4.755.126.691
(Chi tiết tại Thuyết minh số 32)		

(*): 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. Tại ngày 31/03/2025, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với tỉ lệ 100% đối với khoản trả trước cho người bán này.

10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi	2.069.745.891	-	4.144.892.451	-
Tạm ứng	1.388.740.624	-	764.369.414	-
Ký cược, ký quỹ	100.000.000	-	58.933.947	-
Các khoản phải thu khác	291.485.053	-	146.510.446	-
Cộng	3.849.971.568	-	5.114.706.258	-
Trong đó:				
- Phải thu khác là các bên liên quan:	59.227.769	-	60.752.650	-
- Tạm ứng là các bên liên quan:	5.486.000	-	64.207.733	-
(Chi tiết tại Thuyết minh số 32)				

11. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.711.281.165	-	4.495.312.807	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	492.886.013.851	-	463.840.783.393	-
Hàng hoá	47.029.530.303	-	60.954.501.965	-
Cộng	541.626.825.319	-	529.290.598.165	-

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

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

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

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Dự án thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện kiến trúc phần thân khối cao tầng và liên kết (Nguyễn Tuấn)	30.002.149.560	111.104.917.865
Dự án tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn - Đà Nẵng	48.438.801.469	48.681.502.004
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	38.686.924.235	42.828.414.121
Dự án Thanh Xuân - Phúc Yên	24.039.476.877	38.965.993.256
Dự án Toà nhà hỗn hợp khu văn phòng cho thuê và chung cư để bán 28A Phạm Hùng	128.852.547.646	35.764.307.083
Dự án: thi công biệt thự song lập và đơn lập - Valley Park Residences	38.293.685.599	2.544.322.658
Dự án Chung cư khu vườn trên mây A&T	63.855.884.251	29.179.888.678
Các công trình khác	120.716.544.214	154.771.437.728
Cộng	492.886.013.851	463.840.783.393

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	298.938.871	241.780.254
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	97.551.390	86.948.989
Các khoản khác	201.387.481	154.831.265
Dài hạn	15.392.740.879	16.761.680.802
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	12.620.162.301	16.381.922.770
Chi phí sửa chữa tài sản	2.713.323.037	293.992.428
Các khoản khác	59.255.541	85.765.604
Cộng	15.691.679.750	17.003.461.056

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/04/2024	8.215.898.759	400.000.000	8.615.898.759
Tại ngày 31/03/2025	8.215.898.759	400.000.000	8.615.898.759
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/04/2024	-	191.333.343	191.333.343
Khấu hao trong năm	-	80.000.004	80.000.004
Tại ngày 31/03/2025	-	271.333.347	271.333.347
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/04/2024	8.215.898.759	208.666.657	8.424.565.416
Tại ngày 31/03/2025	8.215.898.759	128.666.653	8.344.565.412
GTCL của tài sản thể chấp khoản vay ngân hàng	8.215.898.759		8.215.898.759

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B09 - DN

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

NGUYÊN GIÁ

Tại ngày 01/04/2024

Mua trong năm

Thanh lý, nhượng bán

Tại ngày 31/03/2025

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Tại ngày 01/04/2024

Khấu hao trong năm

Thanh lý, nhượng bán

Tại ngày 31/03/2025

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày 01/04/2024

Tại ngày 31/03/2025

Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng

GTCL của tài sản thế chấp khoản vay

ngân hàng

Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quân lý	Tài sản cố định khác	Cộng
VND	VND	VND	VND	VND	VND
58.051.420.524	14.368.545.452	26.171.269.636	777.839.456	504.000.000	99.873.075.068
-	4.400.000.000	-	205.822.565	284.000.000	4.889.822.565
-	(77.181.817)	-	(155.345.000)	-	(232.526.817)
58.051.420.524	18.691.363.635	26.171.269.636	828.317.021	788.000.000	104.530.370.816
4.655.126.809	11.596.628.266	11.689.802.995	713.849.178	34.554.568	28.689.961.816
2.320.306.848	1.672.946.357	3.619.444.536	117.336.366	205.904.834	7.935.938.941
-	(77.181.817)	-	(155.345.000)	-	(232.526.817)
6.975.433.657	13.192.392.806	15.309.247.531	675.840.544	240.459.402	36.393.373.940
53.396.293.715	2.771.917.186	14.481.466.641	63.990.278	469.445.432	71.183.113.252
51.075.986.867	5.498.970.829	10.862.022.105	152.476.477	547.540.598	68.136.996.876
-	9.931.818.180	3.655.821.455	528.130.820	-	14.115.770.455
51.075.986.867	-	7.024.172.603	-	-	58.100.159.470

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MÃU SỐ B09 - DN

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá trị		Giá trị	
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ	
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn	609.069.802.112	609.069.802.112	492.695.707.533	492.695.707.533
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	29.739.164.743	29.739.164.743	30.810.848.144	30.810.848.144
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông	18.670.468.711	18.670.468.711	5.995.703.754	5.995.703.754
Công ty TNHH SungShin Vina	21.251.418.022	21.251.418.022	24.409.086.397	24.409.086.397
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Ngọc Khánh	77.999.691.649	77.999.691.649	24.039.460.941	24.039.460.941
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	19.124.923.905	19.124.923.905	19.960.919.226	19.960.919.226
Các nhà cung cấp khác	442.284.135.082	442.284.135.082	387.479.689.071	387.479.689.071
Phải trả người bán dài hạn	28.174.797.437	28.174.797.437	58.623.487.527	58.623.487.527
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	5.660.603.815	5.660.603.815
Các nhà cung cấp khác	16.623.082.035	16.623.082.035	52.962.883.712	52.962.883.712
Cộng	637.244.599.549	637.244.599.549	551.319.195.060	551.319.195.060

Trong đó:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN**

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ	16.969.903.442	62.135.166.778
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại HQC (trước là Công ty Cổ phần Dịch vụ Kiến Hưng)	2.403.453.643	45.507.145.650
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương	136.585.006.009	26.705.590.785
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đồng Đa	68.359.807.333	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đầu tư Thăng Long	153.053.992.926	20.155.283.096
Công ty Cổ phần Thanh Xuân	36.799.985.047	11.810.035.080
Trường Đại học Phenikaa	26.380.455.658	-
Các khách hàng khác	79.686.570.092	129.779.561.948
Cộng	520.239.174.150	296.092.783.337
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)</i>	-	7.098.723.200

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/04/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/03/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.359.959.874	2.153.902.970	3.247.959.116	265.903.728
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.169.123.227	11.113.030.682	11.358.148.831	4.924.005.078
Thuế thu nhập cá nhân	213.904.147	2.269.661.984	2.359.329.545	124.236.586
Các khoản phải nộp khác	-	185.716.246	185.716.246	-
Cộng	6.742.987.248	15.722.311.882	17.151.153.738	5.314.145.392

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Chi phí phải trả công trình xây dựng	13.744.132.983	1.913.968.895
Chi phí lãi vay	374.624.682	351.415.350
Chi phí khác	374.882.974	523.305.824
Cộng	14.493.640.639	2.788.690.069
<i>Trong đó: Chi phí phải trả với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)</i>	-	75.466.664

19. PHẢI TRẢ KHÁC NGÂN HẠN

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	950.472.119	880.484.000
Các khoản bảo hiểm	554.054.797	1.522.276.650
Cổ tức phải trả	1.690.000.000	1.690.000.000
Các khoản phải trả khác	391.157.762	389.389.414
Cộng	3.585.684.678	4.482.150.064
<i>Trong đó: Phải trả khác bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)</i>	1.690.000.000	1.690.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MÃU SỐ B09 - DN

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/04/2024				Trong năm				31/03/2025	
	Giá trị		Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị		Số có khả năng trả nợ	
	VND		VND				VND		VND	
Vay ngắn hạn										
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ (1)	335.745.750.981		335.745.750.981		1.048.210.440.340		1.110.427.725.311		273.528.466.010	
	143.728.066.510		143.728.066.510		455.860.342.343		467.486.089.400		132.102.319.453	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thánh (2)	35.396.924.105		35.396.924.105		285.092.113.220		269.010.645.854		51.478.391.471	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (3)	85.384.263.253		85.384.263.253		185.620.958.986		200.315.598.297		70.689.623.942	
Vay cá nhân	66.620.865.969		66.620.865.969		117.078.894.643		168.999.760.612		14.700.000.000	
	4.615.631.144		4.615.631.144		4.558.131.148		4.615.631.148		4.558.131.144	
	1.158.131.144		1.158.131.144		1.158.131.148		1.158.131.148		1.158.131.144	
Nợ dài hạn đến hạn trả										
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (4)	3.457.500.000		3.457.500.000		3.400.000.000		3.457.500.000		3.400.000.000	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thánh (5)										
Vay dài hạn										
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (4)	29.669.605.257		29.669.605.257		-		4.558.131.148		25.111.474.109	
	4.441.385.257		4.441.385.257		-		1.158.131.148		3.283.254.109	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thánh (5)	25.228.220.000		25.228.220.000		-		3.400.000.000		21.828.220.000	
Cộng	365.415.356.238		365.415.356.238		1.048.210.440.340		1.114.985.856.459		298.639.940.119	
Trong đó: Vay ngắn hạn với các bên liên quan	54.235.521.962		54.235.521.962		-		54.235.521.962		-	

(Chi tiết tại Thuyết minh số 32)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B09 - DN

Lịch trả nợ vay dài hạn

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Trong năm tiếp theo	4.558.131.144	4.615.631.144
Từ 2 - 5 năm	17.708.324.109	16.682.885.257
Trên 5 năm	7.403.150.000	12.986.720.000
Cộng	29.669.605.253	34.285.236.401

Chi tiết các khoản vay của Công ty tại ngày 31/03/2025 như sau:

STT	Ngân Hàng	Số Hợp đồng	Hạn mức cho vay (tỷ đồng)	Mục đích vay	Thời hạn vay	Lãi suất trong năm	Tại sản đảm bảo
(1)	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ	Hợp đồng tín dụng số 262654.24.051.895193.TD ngày 29/11/2024	450	Phục vụ hoạt động kinh doanh xây lắp	Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 25/11/2025. Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 9 tháng.	5% - 6,5%	Các hợp đồng tiền gửi và giấy tờ có giá (sao kê tài khoản tiền gửi)
(2)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành	Hợp đồng tín dụng số 01/2024-HĐCVHM/NHCT322-CDCHN ngày 05/03/2024	250	Bổ sung vốn lưu động và bảo lãnh thực hiện công trình dự án	Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 05/03/2025. Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 6 tháng	5%	Bao gồm các quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng xây dựng; trái phiếu Vietinbank phát hành thuộc sở hữu của Công ty
(3)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	Hợp đồng tín dụng số 01/2024/6436814/HĐTD ngày 15/05/2024	500	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, chiết khấu, mở L/C	Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 15/05/2025. Thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, tối đa không quá 12 tháng	5% - 6,5%	Các hợp đồng tiền gửi tại BIDV được ký trước và/hoặc cùng với thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng này

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MÃU SỐ B09 - DN

STT	Ngân Hàng	Số Hợp đồng	Hạn mức cho vay/ Số tiền vay (tỷ đồng)	Mục đích vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
(4)	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	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	3,352	Mua xe ô tô Lexus	8 năm	6,4% - 8,4%	Xe ô tô Lexus biển 30K-613.89
(5)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành	Hợp đồng tín dụng số 02/2021- HBCVĐADT/NHCT322- CDC ngày 14/06/2021	57	Đầu tư mua Dự án mua bất động sản tại các thửa số 18, 20, 22, 24 đường Galaxy 8 thuộc ô đất B-TT08- Dự án khu nhà ở Ngăn Hà Vạn Phúc và sửa chữa cải tạo lại để làm trụ sở văn phòng	10 năm	6,68% - 7,5%	Bao gồm các quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng xây dựng; trái phiếu Vietinbank phát hành thuộc sở hữu của Công ty; bất động sản là trụ sở văn phòng Công ty và các động sản gắn với trụ sở văn phòng

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MÃ SỐ B09 - DN

21. 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 01/04/2023					
Lãi trong năm	350.000.000.000	-	1.394.922.905	108.811.275.826	460.206.198.731
Trích quỹ	-	-	-	28.955.499.289	28.955.499.289
Chia cổ tức	-	-	763.453.979	(1.908.634.948)	(1.145.180.969)
Giảm khác	-	-	-	(3.500.000.000)	(3.500.000.000)
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 (i)	52.500.000.000	18.375.000.000	-	-	70.875.000.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(333.240.000)	-	-	(333.240.000)
Lãi trong năm	-	-	-	42.288.498.003	42.288.498.003
Trích quỹ (ii)	-	-	579.109.966	(1.447.774.965)	(868.664.979)
Chia cổ tức (ii)	-	-	-	(8.050.000.000)	(8.050.000.000)
Tại ngày 31/03/2025	402.500.000.000	18.041.760.000	2.737.486.870	164.784.557.078	588.063.803.948

(i) Trong năm, Công ty đã tăng vốn điều lệ thông qua hình thức chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 12/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/12/2023. Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn vào ngày 28/05/2024 và đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 ngày 12/06/2024.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/05/2024, lợi nhuận sau thuế năm 2023 của Công ty được phân phối như sau: Trích quỹ đầu tư phát triển: 579.109.986 đồng, trích quỹ khen thưởng phúc lợi: 868.664.979 đồng và chia cổ tức với số tiền 8.050.000.000 đồng, tương ứng tỉ lệ bằng 2% vốn điều lệ.

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/03/2025		01/04/2024	
	Vốn góp	Tỉ lệ sở hữu	Vốn góp	Tỉ lệ sở hữu
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần CDC Holding	75.000.000.000	18,63	75.000.000.000	21,43
Ông Nguyễn Tiến Đạt	96.430.000.000	23,96	96.430.000.000	27,55
Ông Lê Hồng Lĩnh	32.200.000.000	8,00	32.200.000.000	9,20
Ông Ngô Tấn Long	32.200.000.000	8,00	32.200.000.000	9,20
Ông Trần Văn Trường	32.200.000.000	8,00	17.500.000.000	5,00
Bà Đặng Thanh Trang	32.200.000.000	8,00	17.500.000.000	5,00
Ông Lê Văn Quang	17.500.000.000	4,35	17.500.000.000	5,00
Các cổ đông khác	84.770.000.000	21,06	61.670.000.000	17,62
Cộng	402.500.000.000	100	350.000.000.000	100

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

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	350.000.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	52.500.000.000	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	402.500.000.000	350.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	8.050.000.000	3.500.000.000

Cổ phiếu

	31/03/2025	01/04/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	40.250.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	40.250.000	35.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	40.250.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	40.250.000	35.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	40.250.000	35.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

22. DOANH THU

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	534.665.221.121	321.856.291.532
Doanh thu thi công xây dựng	1.649.190.861.158	1.486.707.483.322
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.218.287.500	4.748.403.685
Cộng	2.189.074.369.779	1.813.312.178.539
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	457.004.000	4.668.120.000

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Giá vốn hàng hoá đã bán	527.548.638.640	319.549.554.022
Giá vốn thi công xây dựng	1.574.968.782.446	1.420.354.044.055
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	1.926.658.577	2.023.486.395
Cộng	2.104.444.079.663	1.741.927.084.472

24. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu	19.409.164.261	29.077.287.053
Lãi chậm thanh toán theo hợp đồng	7.905.448.595	-
Cộng	27.314.612.856	29.077.287.053

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	16.950.436.325	25.243.369.485
Chi phí tài chính khác	63.988.010	155.565.462
Cộng	17.014.424.335	25.398.934.947

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên	25.093.757.238	23.290.981.479
Chi phí vật liệu quản lý	1.057.880.328	1.341.744.927
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.137.087.754	5.522.758.943
Thuế, phí và lệ phí	9.077.988	28.027.261
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	1.459.624.642	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.366.484.354	5.922.141.346
Chi phí bằng tiền khác	1.866.262.979	1.979.961.762
Cộng	41.990.175.283	38.085.615.718

27. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	8.400.000	-
Các khoản khác	728.173.972	130.202.699
Cộng	736.573.972	130.202.699

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MÃU SỐ B09 - DN

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

28. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp	258.234.329	296.064.197
Các khoản khác	17.114.312	187.346.441
Cộng	275.348.641	483.410.638

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	760.582.105.653	349.230.268.038
Chi phí nhân công	77.949.590.115	68.065.700.538
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.015.938.945	7.459.449.429
Chi phí dịch vụ mua ngoài	790.493.167.574	993.740.376.471
Chi phí bằng tiền khác	10.903.804.477	11.768.992.552
Cộng	1.647.944.606.764	1.430.264.787.028

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	53.401.528.685	36.624.622.516
<i>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</i>	<i>2.163.624.723</i>	<i>1.720.993.621</i>
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.163.624.723	1.720.993.621
Thu nhập chịu thuế	55.565.153.408	38.345.616.137
Thuế suất	20%	20%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	11.113.030.682	7.669.123.227

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	42.288.498.003	28.955.499.289
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(868.664.979)	(1.145.180.969)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	41.419.833.024	27.810.318.320
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	39.430.137	35.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.050	795

(*) 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.

32. GIAO DỊCH VÀ SỎ 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 HĐQT
Ông Nguyễn Tiến Đạt	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư CDCLeasing (đã đổi tên thành Công ty Cổ phần SIL Leasing)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Ông Trần Văn Trường là chủ tịch HĐQT của Công ty này
Công ty Cổ phần Đầu tư CDC Nha Trang	Có chung thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản CDC	Ông Ngô Tấn Long là chủ tịch HĐQT của Công ty này
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại HTI	Ông Lê Văn Quang là chủ sở hữu của Công ty này
Công ty Cổ phần Tập đoàn nhựa Bình Thuận	Ông Lê Văn Quang là Chủ tịch HĐQT của Công ty này
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	Không còn là bên liên quan kể từ ngày 06/05/2024
Ông Nguyễn Văn Tiến	Chồng bà Đặng Thanh Trang

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:

Sỏ dư với bên liên quan

	31/03/2025 VND	01/04/2024 VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	7.098.723.200
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	Không còn là bên liên quan	7.098.723.200
Phải thu ngắn hạn khác		
Phải thu ngắn hạn khác	59.227.769	60.752.650
Công ty Cổ phần CDC Holding	59.227.769	59.227.769
Ông Ngô Tấn Long	-	1.524.881
Tạm ứng ngắn hạn	5.486.000	64.207.733
Ông Ngô Tấn Long	-	6.237.800
Ông Trần Văn Trường	-	37.229.830
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	20.740.103
Ông Nguyễn Hữu Bằng	5.486.000	-
Phải thu khách hàng	13.067.575.400	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản CDC	13.067.575.400	-
Phải trả ngắn hạn khác	1.690.000.000	1.690.000.000
Công ty Cổ phần CDC Holding	1.690.000.000	1.690.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	-	75.466.664
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	Không còn là bên liên quan	75.466.664
Vay ngắn hạn	-	54.235.521.962
Ông Mai Đình Chát	-	21.500.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	17.235.521.962
Bà Đặng Thanh Trang	-	15.500.000.000

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

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Phải trả người bán	30.667.366.550	56.432.371.185
Phải trả người bán ngắn hạn	29.739.164.743	50.771.767.370
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	29.739.164.743	30.810.848.144
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	Không còn là bên liên quan	19.960.919.226
Phải trả người bán dài hạn	928.201.817	5.660.603.815
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	928.201.817	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	Không còn là bên liên quan	5.660.603.815
Trả trước cho người bán ngắn hạn	29.339.294.709	4.755.126.691
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	29.339.294.709	4.755.126.691

Giao dịch với bên liên quan

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Nhận vốn góp	47.250.000.000	-
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 Chát	2.767.500.000	-
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	2.767.500.000	-
Ông Nguyễn Văn Tiến	1.350.000.000	-
Nhận tiền vay	-	121.500.000.000
Ông Mai Đình Chát	-	45.000.000.000
Bà Đặng Thanh Trang	-	41.000.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	30.500.000.000
Ông Hoàng Ngọc Tuấn (Phó Tổng Giám đốc - miễn nhiệm ngày 01/09/2023)	-	5.000.000.000
Trả tiền vay	54.235.521.962	100.764.478.038
Ông Ngô Tấn Long	-	25.500.000.000
Ông Mai Đình Chát	21.500.000.000	23.500.000.000
Bà Đặng Thanh Trang	15.500.000.000	25.500.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	17.235.521.962	21.264.478.038
Ông Hoàng Ngọc Tuấn (Phó Tổng Giám đốc - miễn nhiệm ngày 01/09/2023)	-	5.000.000.000
Tạm ứng	5.486.000	218.069.679
Ông Ngô Tấn Long	-	78.789.829
Ông Trần Văn Trường	-	139.279.850
Ông Nguyễn Hữu Bằng	5.486.000	-
Thanh toán tạm ứng	43.467.630	239.358.537
Ông Ngô Tấn Long	6.237.800	137.308.517
Ông Trần Văn Trường	37.229.830	102.050.020

Giao dịch với bên liên quan (tiếp theo)

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Chia cổ tức:	6.092.600.000	2.754.400.000
Ông Nguyễn Tiến Đạt	1.928.600.000	1.014.300.000
Công ty Cổ phần CDC Holding	1.500.000.000	750.000.000
Ông Ngô Tấn Long	644.000.000	350.000.000
Bà Đặng Thanh Trang	644.000.000	175.000.000
Ông Lê Văn Quang	350.000.000	175.000.000
Ông Trần Văn Trường	644.000.000	175.000.000
Ông Mai Đình Chắt	161.000.000	50.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	161.000.000	50.000.000
Ông Hoàng Ngọc Tuấn (Phó Tổng Giám đốc - miễn nhiệm ngày 01/09/2023)	-	15.100.000
Ông Nguyễn Văn Tiên	60.000.000	-
Trả tiền cổ tức trong năm	6.092.600.000	2.154.400.000
Ông Nguyễn Tiến Đạt	1.928.600.000	1.014.300.000
Công ty Cổ phần CDC Holding	1.500.000.000	150.000.000
Ông Ngô Tấn Long	644.000.000	350.000.000
Bà Đặng Thanh Trang	644.000.000	175.000.000
Ông Lê Văn Quang	350.000.000	175.000.000
Ông Trần Văn Trường	644.000.000	175.000.000
Ông Mai Đình Chắt	161.000.000	50.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	161.000.000	50.000.000
Ông Hoàng Ngọc Tuấn (Phó Tổng Giám đốc - miễn nhiệm ngày 01/09/2023)	-	15.100.000
Ông Nguyễn Văn Tiên	60.000.000	-
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	457.004.000	4.668.120.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội (*)	457.004.000	4.668.120.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	34.770.447.524	314.999.294.438
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội (*)	-	250.716.798.132
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	34.770.447.524	64.282.496.306

(*) Giao dịch với Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội được tính từ ngày 01/04/2024 đến thời điểm không còn là bên liên quan.

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

Họ và tên	Chức vụ	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
		VND	VND
Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch HĐQT	830.980.000	808.260.000
Ông Trần Văn Trường	Phó Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 03/06/2024) Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/06/2024)	847.480.000	824.411.000
Bà Đặng Thanh Trang	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03/06/2024); Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/06/2024)	850.355.000	809.510.000
Ông Mai Đình Chất	Phó Tổng Giám đốc	680.980.000	677.628.800
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	680.980.000	677.628.800
Ông Hoàng Ngọc Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/09/2023)	-	193.097.692
Ông Nguyễn Văn Linh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/07/2024)	508.620.056	-
Ông Nguyễn Hữu Bằng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16/09/2024, miễn nhiệm ngày 24/06/2025)	504.625.000	-
Cộng		4.904.020.056	3.990.536.292

33. THÔNG TIN KHÁC

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Thù lao của Ban kiểm soát	-	-
Cộng	-	-

34. 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.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2025

Người lập



Nguyễn Thị Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thủy

Tổng Giám đốc



Đặng Thanh Trang

