

## 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 khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT -BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Xây dựng CDC thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính Quý 4 2024 với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước 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@cdcxd.com.vn

### 2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý 4 năm 2024

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

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

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

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

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 20../04/2025 tại đường dẫn: <https://cdcxd.com.vn/thong-tin-tai-chinh/>

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, PC.

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



**Nguyễn Văn Đức**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2024**

Hà Nội, tháng 04 năm 2025

## MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	1 - 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	3
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	4
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	5 - 27



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

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/04/2024
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.895.197.292.109</b>	<b>1.591.865.541.820</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>257.554.863.200</b>	<b>97.187.948.664</b>
1. Tiền	111		257.554.863.200	97.187.948.664
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>53.000.000.000</b>	<b>204.186.696.521</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		53.000.000.000	204.186.696.521
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.042.665.109.971</b>	<b>760.906.963.468</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	930.896.095.948	727.103.472.665
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	109.378.667.097	28.688.784.545
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	3.849.971.568	5.114.706.258
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(1.459.624.642)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>541.626.825.319</b>	<b>529.290.598.165</b>
1. Hàng tồn kho	141		541.626.825.319	529.290.598.165
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>350.493.619</b>	<b>293.335.002</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	298.938.871	241.780.254
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		51.554.748	51.554.748
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>188.654.803.167</b>	<b>126.796.846.615</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>76.481.562.288</b>	<b>79.607.678.668</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>280.500.000</b>	<b>427.487.145</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	280.500.000	427.487.145
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>96.500.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		66.500.000.000	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		30.000.000.000	30.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15.392.740.879</b>	<b>16.761.680.802</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	15.392.740.879	16.761.680.802
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.083.852.095.276</b>	<b>1.718.662.388.435</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Mẫu số B01 - DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/04/2024
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.495.788.291.328</b>	<b>1.234.510.177.511</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.435.954.678.228</b>	<b>1.146.217.084.727</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	609.069.802.112	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
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>59.833.613.100</b>	<b>88.293.092.784</b>
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	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>588.063.803.948</b>	<b>484.152.210.924</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>588.063.803.948</b>	<b>484.152.210.924</b>
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 kế đến cuối kỳ trước	421a		122.496.059.075	103.038.334.751
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		42.288.498.003	28.955.499.289
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.083.852.095.276</b>	<b>1.718.662.388.435</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2025

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**  
**Quý IV năm 2024**

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	719.822.525.129	743.985.903.403	2.189.074.369.779	1.813.312.178.539
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		719.822.525.129	743.985.903.403	2.189.074.369.779	1.813.312.178.539
4. Giá vốn hàng bán	11	23	694.954.057.527	716.747.553.380	2.104.444.079.663	1.741.927.084.472
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		24.868.467.602	27.238.350.023	84.630.290.116	71.385.094.067
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	7.253.585.288	6.183.910.554	27.314.612.856	29.077.287.053
7. Chi phí tài chính	22	25	3.451.378.917	4.499.234.832	17.014.424.335	25.398.934.947
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.415.552.208	4.499.234.832	16.950.436.325	25.243.369.485
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	12.964.353.150	11.247.324.054	41.990.175.283	38.085.615.718
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		15.706.320.823	17.675.701.691	52.940.303.354	36.977.830.455
10. Thu nhập khác	31		661.275.508	48.110.621	736.573.972	130.202.699
11. Chi phí khác	32		(118.727.360)	15.539.849	275.348.641	483.410.638
12. Lợi nhuận khác	40		780.002.868	32.570.772	461.225.331	(353.207.939)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		16.486.323.691	17.708.272.463	53.401.528.685	36.624.622.516
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	3.387.988.356	3.715.484.267	11.113.030.682	7.669.123.227
15. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		<u>13.098.335.335</u>	<u>13.992.788.196</u>	<u>42.288.498.003</u>	<u>28.955.499.289</u>
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	325	400	1.050	795

(Ghi chú: Số liệu báo cáo kết quả kinh doanh Quý IV/2023 là số liệu đã được điều chỉnh theo Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán)

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2025

Người lập



Nguyễn Thị Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thủy

Tổng giám đốc



Đặng Thanh Trang

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31/03/2025

**MẪU SỐ B03 - DN**

Đơn vị tính: VND

		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	53.401.528.685	36.624.622.516
2. Điều chỉnh cho các khoản		13.555.777.205	3.625.531.861
- 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/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn	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 TNDN 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)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	59.849.968.100	(149.761.008.405)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.712.044.787)	(7.219.548.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	8.400.000	-
3. Tiền chi cho vay và 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 của đơn vị khác	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)	-
7. 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
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	70.875.000.000	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	1.043.652.309.192	1.147.723.977.935
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.110.427.725.311)	(1.207.429.411.627)
6. 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 kỳ	50	160.366.914.536	(3.780.902.554)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	97.187.948.664	100.968.851.218
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	257.554.863.200	97.187.948.664

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 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.

Vào ngày 04 tháng 12 năm 2023, Công ty nhận được công văn số 8528/UBCK-GSDC ngày 04/12/2023 về việc đăng ký công ty đại chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

Vào ngày 12 tháng 01 năm 2024, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 01/2024/GCNCP-VSDC ngày 12/01/2024 của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam

Vào ngày 04 tháng 04 năm 2024, Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 28/GCN-UBCK của Ủy ban chứng khoán Nhà nước. Đợt chào bán cổ phiếu này được thực hiện theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông 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.

Theo Thông báo ngày 23/7/2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch tại Sàn giao dịch các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCOM) kể từ ngày 30/07/2024 với mã chứng khoán là CCC.

Vào ngày 20 tháng 03 năm 2025, Công ty nhận được quyết định số: 145/QĐ-SGDHCM ngày 20/03/2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

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 Ngân Hà Vạn Phúc, 69 Tố Hữu, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

**1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty:

- 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. 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.

##### **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 tháng.

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

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

#### **4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc  
Máy móc và thiết bị

Số năm

25

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. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận bổ sung hoặc hoàn nhập vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**4.13. 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.

**4.14. 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.

**4.15. 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.

**4.16. 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 hoặc 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.

#### **4.17. 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.

#### **4.18. 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;

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

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

- Các 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/04/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt tại quỹ	2.484.584.563	1.560.606.611
Tiền gửi ngân hàng	255.070.278.637	95.627.342.053
<b>Cộng</b>	<b>257.554.863.200</b>	<b>97.187.948.664</b>

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/04/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>53.000.000.000</b>	<b>204.186.696.521</b>
Tiền gửi có kỳ hạn	53.000.000.000	64.000.000.000
Trái phiếu	-	140.186.696.521
<b>Đầu tư dài hạn</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>
Trái phiếu	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>83.000.000.000</b>	<b>234.186.696.521</b>

**b. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**

	<u>31/03/2025</u>			<u>01/04/2024</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>66.500.000.000</b>		-	-		-
Công ty cổ phần Đầu tư CDCLeasing (i)	66.500.000.000 (*)		-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>66.500.000.000</b>	-	-	-	-	-

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì Công ty cổ phần đầu tư CDCLeasing vừa mới thành lập.

(i) Công ty cổ phần đầu tư CDCLeasing được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 2301310792 được đăng ký lần đầu ngày 15/11/2024 và đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày



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

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

30/12/2024 với vốn điều lệ đăng ký là 266 tỷ đồng. Tỷ lệ sở hữu vốn của Công ty cổ phần xây dựng CDC tại Công ty cổ phần đầu tư CDCLeasing tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 25%.

Trong năm 2024 và từ 01/01/2025 đến 31/03/2025, Công ty cổ phần đầu tư CDCLeasing vừa thành lập chưa phát sinh doanh thu. Vì vậy, các khoản đầu tư của công ty vào Công ty cổ phần đầu tư CDCLeasing không bị suy giảm giá trị tại ngày 31/03/2025. Công ty không trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội	122.728.449.129	125.322.791.609
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xuân Thủy	123.156.462.599	151.758.993.063
Công ty CP 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
Tập đoàn Đông Đô	119.820.415.443	
Công ty CP Đầu tư Phát triển đô thị A&T Bình Dương	97.808.532.613	4.459.422.537
Khác	388.883.286.403	215.941.336.250
<b>Cộng</b>	<b>930.896.095.948</b>	<b>727.103.472.665</b>

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

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	29.339.294.709	4.755.126.691
Công ty cổ phần xây dựng Viethouse Hà Nội	10.556.184.620	
Công ty Cổ Phần Tín Phúc Việt Nam	10.494.276.664	9.476.037.615
Khác	58.988.911.104	14.457.620.239
<b>Cộng</b>	<b>109.378.667.097</b>	<b>28.688.784.545</b>

Trong đó: trả trước người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 31)

29.339.294.709 4.755.126.691

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá trị	Dự	Giá trị	Dự phòng
	VND	phòng	VND	VND
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	1.388.740.624	-	764.369.414	-
Ký cược, ký quỹ	100.000.000	-	58.933.947	-
Lãi tiền gửi, cho vay	2.069.745.891	-	4.144.892.451	-
Khác	291.485.053	-	146.510.446	-
<b>Cộng</b>	<b>3.849.971.568</b>	<b>-</b>	<b>5.114.706.258</b>	<b>-</b>

Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan được thuyết minh tại thuyết minh số 31

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

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.711.281.165	-	4.495.312.807	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	492.886.013.851	-	463.840.783.393	-
Hàng hóa	47.029.530.303	-	60.954.501.965	-
<b>Cộng</b>	<b>541.626.825.319</b>	<b>-</b>	<b>529.290.598.165</b>	<b>-</b>

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

	31/03/2025	01/04/2024
(*) Chi tiết	VND	VND
Thi công dự án Xuân Thủy: Phần kết cấu thân khu phức hợp TTTM, VP, DV hội nghị và nhà ở để bán	38.686.924.235	42.828.414.121
Dự án: thi công biệt thự song lập và đơn lập - Valley Park Residences	38.293.685.599	2.544.322.658
Thi công xây dựng kết cấu và hoàn thiện kiến trúc phần thân khối cao tầng và liền kề (Nguyễn Tuấn)	30.002.149.560	111.104.917.865
Thi công dự án Thanh Xuân, Phúc Yên	24.039.476.877	38.965.993.256
TC DA Tổ hợp căn hộ bên bờ sông Hàn - Đà Nẵng	48.438.801.469	48.681.502.004
TC DA 28A Phạm Hùng: Công trình hỗn hợp khu văn phòng cho thuê và chung cư để bán	128.852.547.646	35.764.307.083
Thi công dự án: Chung cư khu vườn trên mây A&T	63.855.884.251	29.179.888.678
Khác	120.716.544.214	154.771.437.728
<b>Cộng</b>	<b>492.886.013.851</b>	<b>463.840.783.393</b>

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>298.938.871</b>	<b>241.780.254</b>
Công cụ dụng cụ	97.551.390	86.948.989
Các chi phí khác	201.387.481	154.831.265
<b>b. Dài hạn</b>	<b>15.392.740.879</b>	<b>16.761.680.802</b>
Công cụ dụng cụ	12.620.162.301	16.381.922.770
Chi phí sửa chữa tài sản	2.713.323.037	293.992.428
Chi phí khác	59.255.541	85.765.604
<b>Tổng cộng</b>	<b>15.691.679.750</b>	<b>17.003.461.056</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

MẪU SỐ B09 - DN

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị dụng cụ quản lý		Khác		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá												
Tại ngày 01/04/2024	58.051.420.524	14.368.545.452	26.171.269.636		777.839.456		99.873.075.068					
- Mua trong năm		4.400.000.000			205.822.565		4.889.822.565					
- Thanh lý, nhượng bán		(77.181.817)			(155.345.000)		(232.526.817)					
- Giảm khác												
Tại ngày 31/03/2025	58.051.420.524	18.691.363.635	26.171.269.636		828.317.021		104.530.370.816					
Giá trị hao mòn lũy kế												
Tại ngày 01/04/2024	4.655.126.809	11.596.628.266	11.689.802.995		713.849.178		28.689.961.816					
- Khấu hao trong năm	2.320.306.848	1.672.946.357	3.619.444.536		117.336.366		7.935.938.941					
- Thanh lý, nhượng bán		(77.181.817)			(155.345.000)		(232.526.817)					
- Giảm khác												
Tại ngày 31/03/2025	6.975.433.657	13.192.392.806	15.309.247.531		675.840.544		36.393.373.940					
Giá trị còn lại												
Tại ngày 01/04/2024	53.396.293.715	2.771.917.186	14.481.466.641		63.990.278		71.183.113.252					
Tại ngày 31/03/2025	51.075.986.867	5.498.970.829	10.862.022.105		152.476.477		68.136.996.876					

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

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

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 01/04/2024	-	191.333.343	191.333.343
- Khấu hao trong kỳ	-	80.000.004	80.000.004
Tại ngày 31/03/2025	-	271.333.347	271.333.347
<b>Giá trị còn lại</b>			
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

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Mua sắm tài sản cố định	280.500.000	280.500.000
Chi phí sửa chữa văn phòng công ty		146.987.145
<b>Cộng</b>	<b>280.500.000</b>	<b>427.487.145</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MẪU SỐ B09 - DN

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Mỏ Lao	609.069.802.112	609.069.802.112	492.695.707.533	492.695.707.533
Nay là: Công ty cổ phần xây lắp và thương mại HPC Việt Nam	2.013.485.728	2.013.485.728	30.890.330.201	30.890.330.201
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
Công ty Cổ phần Dịch vụ và thương mại Vạn Phúc	-	-	24.644.812.890	24.644.812.890
(Nay là: Công ty cổ phần Xây lắp và Thương mại VPC)				
Công ty TNHH Lâm Sơn Tùng	9.539.998.547	9.539.998.547	3.524.776.940	3.524.776.940
Công ty Cổ phần thép Đất Việt	3.609.293.903	3.609.293.903	9.656.673.752	9.656.673.752
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 Phát Triển Việt Tiếp	18.818.101.319	18.818.101.319	16.033.756.141	16.033.756.141
Công ty TNHH SungShin Vina	21.251.418.022	21.251.418.022	24.409.086.397	24.409.086.397
Khác	426.973.724.296	426.973.724.296	308.725.042.901	308.725.042.901
<b>b. Phải trả người bán dài hạn</b>				
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Mỏ Lao	28.174.797.437	28.174.797.437	58.623.487.527	58.623.487.527
Nay là: Công ty cổ phần xây lắp và thương mại HPC Việt Nam	510.269.427	510.269.427	10.619.156.147	10.619.156.147
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
Công ty Cổ phần Dịch vụ và thương mại Vạn Phúc	-	-	6.614.338.276	6.614.338.276
(Nay là: Công ty cổ phần Xây lắp và Thương mại VPC)				
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	928.201.817	928.201.817	-	-
Khác	18.322.563.742	18.322.563.742	35.729.389.289	35.729.389.289
<b>Cộng</b>	<b>637.244.599.549</b>	<b>637.244.599.549</b>	<b>551.319.195.060</b>	<b>551.319.195.060</b>

Trong đó: phải trả các bên liên quan được thuyết minh ở Thuyết minh số 31



**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 NGẮN HẠN**

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/04/2024</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty CP Thương Mai Và Dịch Vụ Xuân Thủy	10.646.113.923	16.793.170.854
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại HQC (Tên cũ: Công ty cổ phần dịch vụ Kiến Hưng)	2.403.453.643	45.507.145.650
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đầu tư Thăng Long	153.053.992.926	20.155.283.096
Công ty CP 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 CP Tập đoàn Quang Trung	-	31.107.847.936
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng CGM	-	1.583.629.279
Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ	16.969.903.442	62.135.166.778
Công ty cổ phần Thanh Xuân	36.799.985.047	11.810.035.080
Khác	95.420.911.827	80.294.913.879
<b>Cộng</b>	<b>520.239.174.150</b>	<b>296.092.783.337</b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<u>01/04/2024</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã nộp trong kỳ</u>	<u>31/03/2025</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế GTGT	1.359.959.874	2.153.902.970	3.247.959.116	265.903.728
Thuế TNDN	5.169.123.227	11.113.030.682	11.358.148.831	4.924.005.078
Thuế TNCN	213.904.147	2.269.661.984	2.359.329.545	124.236.586
Các loại thuế khác	-	-		-
Các khoản phải nộp khác	-	185.716.246	185.716.246	-
<b>Cộng</b>	<b>6.742.987.248</b>	<b>15.722.311.882</b>	<b>17.151.153.738</b>	<b>5.314.145.392</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/04/2024</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	374.624.682	351.415.350
Chi phí phải trả công trình xây dựng	13.744.132.983	1.913.968.895
Chi phí khác	374.882.974	523.305.824
<b>Cộng</b>	<b>14.493.640.639</b>	<b>2.788.690.069</b>

*Trong đó: Chi phí phải trả các bên liên quan được thuyết minh tại thuyết minh số 31***19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>31/03/2025</u>	<u>01/04/2024</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Kinh phí công đoàn	950.472.119	880.484.000
- Các khoản bảo hiểm	554.054.797	1.522.276.650
- Các khoản phải trả phải nộp khác	2.081.157.762	2.079.389.414
<b>Cộng</b>	<b>3.585.684.678</b>	<b>4.482.150.064</b>

*Trong đó: Chi phí phải trả các bên liên quan được thuyết minh tại thuyết minh số 31*

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							
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	VND	VND	
a. Vay ngắn hạn							
- Vay ngắn hạn	331.130.119.837	331.130.119.837	1.043.652.309.192	1.105.812.094.163	268.970.334.866	268.970.334.866	
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ (1)	143.728.066.510	143.728.066.510	455.860.342.343	467.486.089.400	132.102.319.453	132.102.319.453	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đô Thành (2)	35.396.924.105	35.396.924.105	285.092.113.220	269.010.645.854	51.478.391.471	51.478.391.471	
Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	85.384.263.253	85.384.263.253	185.620.958.986	200.315.598.297	70.689.623.942	70.689.623.942	
Vay cá nhân, doanh nghiệp (4)	66.620.865.969	66.620.865.969	117.078.894.643	168.999.760.612	14.700.000.000	14.700.000.000	
- Nợ dài hạn đến hạn trả	4.615.631.144	4.615.631.144	4.558.131.148	4.615.631.148	4.558.131.144	4.558.131.144	
NH ShinhanBank - CN Hà Nội (5)	1.158.131.144	1.158.131.144	1.158.131.148	1.158.131.148	1.158.131.144	1.158.131.144	
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (2)	3.457.500.000	3.457.500.000	3.400.000.000	3.457.500.000	3.400.000.000	3.400.000.000	
Tổng cộng	335.745.750.981	335.745.750.981	1.048.210.440.340	1.110.427.725.311	273.528.466.010	273.528.466.010	
b. Vay dài hạn							
- Vay dài hạn	29.669.605.257	29.669.605.257	-	4.558.131.148	25.111.474.109	25.111.474.109	
Ngân hàng ShinhanBank - CN Hà Nội (5)	4.441.385.257	4.441.385.257	-	1.158.131.148	3.283.254.109	3.283.254.109	
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (2)	25.228.220.000	25.228.220.000	-	3.400.000.000	21.828.220.000	21.828.220.000	
Tổng cộng	29.669.605.257	29.669.605.257	-	4.558.131.148	25.111.474.109	25.111.474.109	
Trong đó các khoản vay bên liên quan được thuyết minh tại thuyết minh số 31							



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân	Cộng
VND	VND	VND	VND	VND
350.000.000.000	-	1.394.922.905	108.811.275.826	460.206.198.731
		763.453.979	28.955.499.289	28.955.499.289
			(1.908.634.948)	(1.145.180.969)
			(3.500.000.000)	(3.500.000.000)
			(364.306.127)	(364.306.127)
350.000.000.000	-	2.158.376.884	131.993.834.040	484.152.210.924
350.000.000.000	-	2.158.376.884	131.993.834.040	484.152.210.924
52.500.000.000	18.375.000.000			70.875.000.000
	(333.240.000)			(333.240.000)
		579.109.986	42.288.498.003	42.288.498.003
			(1.447.774.965)	(868.664.979)
			(8.050.000.000)	(8.050.000.000)
402.500.000.000	18.041.760.000	2.737.486.870	164.784.557.078	588.063.803.948

- (i) Trong kỳ hoạt động, Công ty đã tăng vốn điều lệ thông qua 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 tỉ lệ bằng 2% vốn điều lệ.

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

Trong kỳ Công ty chốt quyền chia cổ tức cho các cổ đông, Công ty đã thực hiện ghi giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tương ứng với cổ tức phải trả theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông nêu trên.



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

Mẫu số B09a - DN

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

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu:**

	31/03/2025	Tỷ lệ sở hữu	01/04/2024	Tỷ lệ sở hữu
	VND	%	VND	%
Nguyễn Tiến Đạt	96.430.000.000	23,96%	96.430.000.000	27,55%
Công ty Cổ phần CDC Holding	75.000.000.000	18,63%	75.000.000.000	21,43%
Lê Hồng Lĩnh	32.200.000.000	8,00%	32.200.000.000	9,20%
Ngô Tấn Long	32.200.000.000	8,00%	32.200.000.000	9,20%
Trần Văn Trường	32.200.000.000	8,00%	17.500.000.000	5,00%
Đặng Thanh Trang	32.200.000.000	8,00%	17.500.000.000	5,00%
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%
<b>Cộng</b>	<b>402.500.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	350.000.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	52.500.000.000	-
- Vốn góp cuối năm	<b>402.500.000.000</b>	<b>350.000.000.000</b>
<b>Cổ tức, lợi nhuận</b>		
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	8.050.000.000	3.500.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	8.050.000.000	3.500.000.000

**Cổ phiếu**

	31/3/2025	01/04/2024
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	<b>40.250.000</b>	<b>35.000.000</b>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	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

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

Mẫu số B09a - DN

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

**22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Quý IV/2024</u>	<u>Quý IV/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu bán hàng	176.431.288.945	269.889.430.811
Doanh thu hợp đồng xây dựng	542.171.072.684	473.170.152.592
Doanh thu khác	1.220.163.500	926.320.000
<b>Cộng</b>	<b>719.822.525.129</b>	<b>743.985.903.403</b>

*Doanh thu các bên liên quan quyết minh tại thuyết minh 31***23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Quý IV/2024</u>	<u>Quý IV/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn hàng hóa	173.457.582.731	268.302.075.308
Giá vốn hợp đồng xây dựng	520.944.545.377	447.948.557.700
Giá vốn hoạt động khác	551.929.419	496.920.372
<b>Cộng</b>	<b>694.954.057.527</b>	<b>716.747.553.380</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Quý IV/2024</u>	<u>Quý IV/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.943.276.237	6.183.910.554
Khác (Lãi chậm thanh toán)	4.310.309.051	
<b>Cộng</b>	<b>7.253.585.288</b>	<b>6.183.910.554</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Quý IV/2024</u>	<u>Quý IV/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	3.415.552.208	4.499.234.832
Khác	35.826.709	
<b>Cộng</b>	<b>3.451.378.917</b>	<b>4.499.234.832</b>

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Quý IV/2024</u>	<u>Quý IV/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí nguyên, vật liệu	398.480.725	327.614.452
Chi phí lao động	8.118.838.422	6.932.738.064
Chi phí khấu hao	1.528.788.472	1.524.964.287
Thuế, phí, lệ phí	4.519.497	4.519.497
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.461.504.554	1.561.070.683
Chi phí khác	452.221.480	896.417.071
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.964.353.150</b>	<b>11.247.324.054</b>



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

Mẫu số B09a - DN

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

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

	Quý IV/2024	Quý IV/2023
	VND	VND
Chi phí nguyên, vật liệu	164.942.744.086	87.684.356.778
Chi phí lao động	25.455.058.397	38.081.780.818
Chi phí khấu hao	1.960.102.069	2.048.125.962
Thuế, phí, lệ phí	4.519.497	4.519.497
Chi phí dịch vụ mua ngoài	290.906.256.340	273.995.703.643
Chi phí khác	2.546.466.511	2.629.802.478
Chi phí bảo hành công trình	643.805.623	510.759.000
<b>Cộng</b>	<b>486.458.952.523</b>	<b>404.955.048.176</b>

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

	Quý IV/2024	Quý IV/2023
	VND	VND
<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	<b>16.486.323.691</b>	<b>17.708.272.463</b>
Các khoản điều chỉnh	453.618.090	869.148.873
- Chi phí không được trừ	9.270.492	143.529.848
- Khấu hao vượt quy định quý này	444.347.598	444.347.595
- Khấu hao vượt quy định (bổ sung sót khoản loại trừ khấu hao tại quý I/2023)		281.271.430
Thu nhập chịu thuế	16.939.941.781	18.577.421.336
<b>Thuế TNDN theo thuế suất 20%</b>	<b>3.387.988.356</b>	<b>3.715.484.267</b>

**29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
Lợi nhuận thuần sau thuế	42.288.498.003	28.955.499.289
Các khoản điều chỉnh:	(868.664.979)	(1.145.180.969)
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi		
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành	(868.664.979)	(1.145.180.969)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	41.419.833.024	27.810.318.320
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	39.430.137	35.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.050</b>	<b>795</b>

(\*) 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.

**30. THÔNG TIN BỘ PHẬN**

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là thực hiện các hợp đồng xây dựng, các loại hình kinh doanh dịch vụ khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong hoạt động của Công ty. Do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

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

MẪU SỐ B09a - DN

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***31. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần CDC Holding	Cổ đông lớn, có chung thành viên HĐQT
Ông Lê Hồng Lĩnh	Cổ đông lớn
Ông Nguyễn Tiến Đạt	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	Ông Trần Văn Trường là CT HĐQT của công ty
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
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
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	Không còn là bên liên quan kể từ ngày 06/05/2024
Công ty cổ phần Đầu tư CDCLeasing	CDC góp 25% vốn cổ phần
Ông Nguyễn Văn Tiến	Chồng bà Đặng Thanh Trang

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

**Giao dịch với bên liên quan**

	<b>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</b>
<b>Trả tiền vay</b>	-	<b>34.264.478.038</b>
Ông Mai Đình Chắt		7.500.000.000
Bà Đặng Thanh Trang		16.500.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh		10.264.478.038
<b>Tạm ứng</b>	-	<b>139.192.456</b>
Ông Ngô Tấn Long	-	19.749.745
Ông Trần Văn Trường	-	70.142.711
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	49.300.000
<b>Thanh toán tạm ứng</b>	-	<b>194.934.119</b>
Ông Ngô Tấn Long	-	92.162.247
Ông Trần Văn Trường		36.341.882
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	66.429.990
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	-	<b>1.389.480.000</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội (*)	-	926.320.000
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>7.453.413.799</b>	<b>76.070.251.368</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội (*)	-	49.451.760.757
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	7.453.413.799	26.618.490.611
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>66.500.000.000</b>	-
Công ty cổ phần Đầu tư CDCLeasing	66.500.000.000	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CDC****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09a - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo**(\*) Giao dịch với Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội được tính từ ngày 06/05/2024 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 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024
		VND	VND
Ông Ngô Tấn Long	Chủ tịch HĐQT	276.750.000	248.190.000
Ông Trần Văn Trường	Phó Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 03/06/2024)	276.750.000	264.341.000
	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/06/2024)		
Ông Lê Văn Quang	Thành viên HĐQT		
Bà Đặng Thanh Trang	Thành viên HĐQT	288.625.000	258.440.000
	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03/06/2024); Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/06/2024)		
Ông Mai Đình Chắt	Phó Tổng Giám đốc	225.750.000	216.558.800
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	225.750.000	216.558.800
Ông Nguyễn Văn Linh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/07/2024)	180.370.056	-
Ông Nguyễn Hữu Bằng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16/09/2024)	202.125.000	-
<b>Cộng</b>		<b>1.676.120.056</b>	<b>1.204.088.600</b>

**Số dư với bên liên quan**

	31/03/2025 VND	01/04/2024 VND
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	-	<b>7.098.723.200</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	7.098.723.200
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>59.227.769</b>	<b>60.752.650</b>
Công ty Cổ phần CDC Holding	59.227.769	59.227.769
Ông Ngô Tấn Long	-	1.524.881
<b>Tạm ứng ngắn hạn</b>	-	<b>64.207.733</b>
Ông Ngô Tấn Long	-	6.237.800
Ông Trần Văn Trường	-	37.229.830
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	20.740.103
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>66.500.000.000</b>	-
Công ty cổ phần Đầu tư CDCLeasing	66.500.000.000	-
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>1.690.000.000</b>	<b>1.690.000.000</b>
Công ty Cổ phần CDC Holding	1.690.000.000	1.690.000.000
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	-	<b>75.466.664</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	75.466.664

**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 B09a - DN

**31/03/2025****01/04/2024****VND****VND**

<b>Vay ngắn hạn</b>	-	<b>54.235.521.962</b>
Ông Mai Đình Chất	-	21.500.000.000
Ông Nguyễn Khắc Thịnh	-	17.235.521.962
Bà Đặng Thanh Trang	-	15.500.000.000
<b>Phải trả người bán</b>	<b>30.667.366.560</b>	<b>56.432.371.185</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>29.739.164.743</b>	<b>50.771.767.370</b>
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	29.739.164.743	30.810.848.144
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	19.960.919.226
<b>Phải trả người bán dài hạn</b>	<b>928.201.817</b>	<b>5.660.603.815</b>
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	928.201.817	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	5.660.603.815
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>29.339.294.709</b>	<b>4.755.126.691</b>
Công ty Cổ phần CDC Cơ điện	29.339.294.709	4.755.126.691
Công ty Cổ phần Xây dựng Viethouse Hà Nội	-	-

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Hồng Nhung

Nguyễn Thị Thủy

Đặng Thanh Trang