

# Công Ty CP Công Trình Đô Thị Nam Định

Digitally signed by Công Ty CP Công Trình  
Đô Thị Nam Định  
DN: C=VN, S=NINH BÌNH, L=Nam Định,  
CN=Công Ty CP Công Trình Đô Thị Nam  
Định, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:  
0600001446  
Reason: I am the author of this document  
Location: your signing location here  
Date: 2026.03.30 09:26:04+07'00'  
Foxit Reader Version: 10.1.0

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH ĐÔ THỊ NAM ĐỊNH**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**

---

Ninh Bình, tháng 3 năm 2026

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 27

**BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

Ban điều hành Công ty Cổ phần Công trình Đô thị Nam Định trình bày Báo cáo này cùng Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Công trình Đô thị Nam Định (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Công trình Đô thị Nam Định. Công ty sau đó được chuyển đổi thành Công ty TNHH Một thành viên Công trình Đô thị Nam Định theo Quyết định số 3134/QĐ-UBND ngày 18/12/2007 của UBND tỉnh Nam Định. Từ ngày 01/8/2016, Công ty chuyển đổi hình thức sở hữu vốn từ Công ty TNHH MTV thành Công ty Cổ phần. Công ty hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần với mã số doanh nghiệp là 0600001446, đăng ký lần đầu ngày 28/12/2007 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nam Định cấp, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 04 ngày 07/07/2025 về việc cập nhật địa giới hành chính do Phòng Doanh nghiệp - Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 04 ngày 07/07/2025 là: 18.416.170.000 đồng (Bằng chữ: Mười tám tỷ, bốn trăm mười sáu triệu, một trăm bảy mươi nghìn đồng).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: Nam Dinh Urband Construction Management Joint Stock Company, tên viết tắt là: UCMC.JSC.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được giao dịch trên sàn UpCOM với mã giao dịch là UMC.

Trụ sở chính Công ty đặt tại số 89 đường Quang Trung, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam.

**BAN ĐIỀU HÀNH VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Ban Điều hành (Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành trực tiếp) và Ban Kiểm soát của Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính này, gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Đỗ Minh Dũng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Phạm Thái Sơn	Thành viên
Ông Lê Chí Hiền	Thành viên
Bà Đinh Thị Hằng	Thành viên

**Ban Kiểm soát**

Ông Trần Việt Dũng	Trưởng ban
Bà Trần Thị Trung Hậu	Thành viên
Bà Nguyễn Thu Hiền	Thành viên

**Ban Điều hành trực tiếp**

Ông Phạm Thái Sơn	Giám đốc
Ông Lê Chí Hiền	Phó Giám đốc
Bà Phạm Thị Hải Quỳnh	Kế toán trưởng



Số: 94/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV4

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Các Cổ đông  
**Ban Điều hành và Ban Kiểm soát**  
**Công ty Cổ phần Công trình Đô thị Nam Định**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Công trình Đô thị Nam Định được lập ngày 30/3/2026, từ trang 06 đến trang 27, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, 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 Ban Điều hành**

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 Ban Điều hành 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 Công ty. 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 Ban Điều hành 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 Công trình Đô thị Nam Định tại ngày 31/12/2025 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**Nguyễn Tài Dũng**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0133-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 11/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**  
**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

**Trần Minh Nghiệp**  
**Kiểm toán viên**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 4937-2024-137-1

110  
G  
HI  
TO  
:TT  
NỘ

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>40.122.435.456</b>	<b>23.160.704.871</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>30.640.999.448</b>	<b>11.794.463.867</b>
1. Tiền	111		3.640.999.448	8.794.463.867
2. Các khoản tương đương tiền	112		27.000.000.000	3.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>8.776.979.928</b>	<b>10.657.397.012</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	5.767.286.932	6.105.137.397
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		30.000.000	613.220.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.3	1.911.059.282	2.392.661.312
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	1.316.684.714	1.546.378.303
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5.6	(248.051.000)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.5</b>	<b>118.435.000</b>	<b>214.087.199</b>
1. Hàng tồn kho	141		118.435.000	214.087.199
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>586.021.080</b>	<b>494.756.793</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	-	18.533.969
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.11	586.021.080	476.222.824
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+260)	<b>200</b>		<b>8.398.909.034</b>	<b>10.992.804.626</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>7.450.000</b>	<b>1.617.024.857</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	7.450.000	1.617.024.857
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>8.318.500.702</b>	<b>9.258.073.102</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	3.829.758.702	4.769.331.102
- Nguyên giá	222		48.628.339.972	48.628.339.972
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(44.798.581.270)	(43.859.008.870)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	4.488.742.000	4.488.742.000
- Nguyên giá	228		4.488.742.000	4.488.742.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>72.958.332</b>	<b>117.706.667</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	72.958.332	117.706.667
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>48.521.344.490</b>	<b>34.153.509.497</b>

01/12/2025  
 IN AM  
 17.11

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

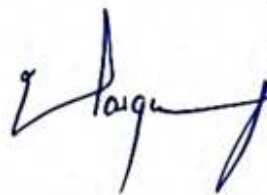
NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>16.955.648.339</b>	<b>6.659.226.710</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>16.412.149.039</b>	<b>6.186.345.410</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		133.000	133.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.10	1.636.800.204	2.653.704.204
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	1.136.526.597	421.545.171
4. Phải trả người lao động	314		12.161.346.000	1.600.000.000
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.12	1.403.063.311	1.450.527.871
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		74.279.927	60.435.164
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>543.499.300</b>	<b>472.881.300</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.12	543.499.300	472.881.300
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>31.565.696.151</b>	<b>27.494.282.787</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.13</b>	<b>25.638.623.397</b>	<b>20.598.551.755</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		18.416.170.000	18.416.170.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		18.416.170.000	18.416.170.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		276.347.007	276.347.007
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.946.106.390	1.906.034.748
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.946.106.390	1.906.034.748
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>5.14</b>	<b>5.927.072.754</b>	<b>6.895.731.032</b>
1. Nguồn kinh phí	431		348.355.729	767.746.011
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		5.578.717.025	6.127.985.021
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>48.521.344.490</b>	<b>34.153.509.497</b>

Người lập



Phạm Đức Trung

Kế toán trưởng



Phạm Thị Hải Quỳnh

Ninh Bình, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Đỗ Minh Dũng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

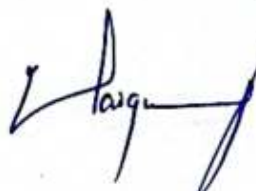
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	85.656.894.970	65.854.639.292
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		85.656.894.970	65.854.639.292
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	69.319.350.922	55.639.494.090
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		16.337.544.048	10.215.145.202
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	874.486.985	739.138.205
7. Chi phí tài chính	22		-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.4	8.863.030.166	8.068.443.028
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26))	30		8.349.000.867	2.885.840.379
11. Thu nhập khác	31	6.5	333.632.120	337.388.807
12. Chi phí khác	32		-	201.100.595
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		333.632.120	136.288.212
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		8.682.632.987	3.022.128.591
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.6	1.736.526.597	782.609.193
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		6.946.106.390	2.239.519.398
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.7	3.772	705

Người lập



Phạm Đức Trung

Kế toán trưởng



Phạm Thị Hải Quỳnh

Ninh Bình, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



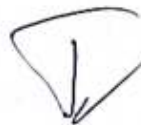
Phạm Minh Dũng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS TM	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	87.001.780.020	66.427.462.363
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(29.875.416.551)	(29.250.220.186)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(31.241.531.572)	(29.134.386.286)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(1.000.478.456)	(900.524.308)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	14.815.537.607	19.880.170.804
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(21.081.366.145)	(28.450.499.457)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>	<i>18.618.524.903</i>	<i>(1.427.997.070)</i>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các Tài sản dài hạn khác	21	-	(1.019.073.988)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.538.129.230)	(1.495.693.790)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.019.731.260	7.803.794.472
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.050.656.940	612.305.205
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>1.532.258.970</i>	<i>5.901.331.899</i>
<b>III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.304.248.292)	(1.068.560.662)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>(1.304.248.292)</i>	<i>(1.068.560.662)</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>18.846.535.581</b>	<b>3.404.774.167</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>11.794.463.867</b>	<b>8.389.689.700</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60)</b>	<b>70 5.1</b>	<b>30.640.999.448</b>	<b>11.794.463.867</b>

Ninh Bình, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập



Phạm Đức Trung

Kế toán trưởng



Phạm Thị Hải Quỳnh

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Đỗ Minh Dũng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**1. ĐẶC ĐIỂM KINH DOANH CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 Hình thức sở hữu**

Công ty Cổ phần Công trình Đô thị Nam Định, tiền thân là Công ty Công trình Đô thị Nam Định. Công ty sau đó được chuyển đổi thành Công ty TNHH Một thành viên Công trình Đô thị Nam Định theo Quyết định số 3134/QĐ-UBND ngày 18/12/2007 của UBND tỉnh Nam Định. Từ ngày 01/8/2016, Công ty chuyển đổi hình thức sở hữu vốn từ Công ty TNHH MTV thành Công ty Cổ phần. Công ty hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần với mã số doanh nghiệp là 0600001446, đăng ký lần đầu ngày 28/12/2007 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nam Định cấp, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 04 ngày 07/07/2025 về việc cập nhật địa giới hành chính do Phòng Doanh nghiệp - Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 04 ngày 07/07/2025 là: 18.416.170.000 đồng (*Bằng chữ: Mười tám tỷ, bốn trăm mười sáu triệu, một trăm bảy mươi nghìn đồng*).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: Nam Dinh Urban Construction Management Joint Stock Company, tên viết tắt là: UCMC.JSC.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được giao dịch trên sàn UpCOM với mã giao dịch là UMC.

Trụ sở chính Công ty đặt tại số 89 đường Quang Trung, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam.

Số lao động bình quân của Công ty trong năm 2025 là 227 người (năm 2024 là 222 người).

**1.2 Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực công ích (điện chiếu sáng công cộng, công viên nội thành, thoát nước trong thành phố), dịch vụ tang lễ và xây dựng các công trình dân dụng, hạ tầng đô thị.

**1.3 Ngành nghề kinh doanh chính**

- Quản lý, khai thác, vận hành các công trình: Điện chiếu sáng công cộng, hệ thống tiêu thoát nước, hệ thống xử lý nước thải, hệ thống đường hè phố, công viên, thảm cỏ, cây xanh;
- Quản lý bảo trì đường đô thị;
- Dịch vụ công cộng: Vệ sinh môi trường công cộng; Quản lý công viên; Trồng và quản lý chăm sóc cây xanh, hoa cảnh vỉa hè, đường phố, dải phân cách, vòng xoay, quản lý nghĩa trang, hỏa táng;
- Xây dựng, phục chế, trùng tu, tôn tạo, sửa chữa các công trình văn hóa;
- Tư vấn giám sát thi công, kỹ thuật xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật và trang trí nội ngoại thất;
- Dịch vụ tang lễ, nhà tang lễ, khai thác các nghĩa trang nhân dân.

**1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

**1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

**Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các 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. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

*Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

#### Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị quản lý	03 - 10

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Đối với Tài sản cố định thuộc lĩnh vực hoạt động công ích thì phần hao mòn của tài sản cố định này không tính vào Chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty mà giảm trừ vào “Nguồn kinh phí đã hình thành Tài sản cố định”.

#### Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: Tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

Quyền sử dụng đất lâu dài của Công ty không trích khấu hao.

#### Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm: Công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa và chi phí khác.

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng, chi phí sửa chữa và chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

#### Nguyên tắc kế toán chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty).
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

#### Nguyên tắc ghi nhận cổ tức phải trả

Cổ tức được ghi nhận là Nợ phải trả khi có Thông báo của Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Nghị quyết Hội đồng Quản trị về chi trả cổ tức trên cơ sở Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên đã được thông qua.

#### Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

#### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- 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 xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

- Doanh thu chỉ 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 chỉ 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.

09/01/2025  
C:\T  
KIẾ  
PA  
09/01/2025

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

##### **Doanh thu từ tiền lãi và thu nhập khác**

Đối với tiền lãi và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

##### **Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của dịch vụ, hoạt động xây lắp đã bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; Chi phí sửa chữa) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

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.

#### **Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

#### **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 các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

#### **Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Điều hành cho rằng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty là cung cấp dịch vụ công ích và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	55.008.675	7.617.332
Tiền gửi ngân hàng	3.585.990.773	8.786.846.535
Các khoản tương đương tiền (i)	27.000.000.000	3.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>30.640.999.448</b>	<b>11.794.463.867</b>

- (i) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng tại Ngân hàng Thương mại với lãi suất 4%/năm - 4,5%/năm.

5.2 Phải thu của khách hàng	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	5.767.286.932	6.105.137.397
Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình	4.568.003.880	4.815.551.582
Tập đoàn Nam Cường	826.766.234	924.817.464
Các đối tượng khác	372.516.818	364.768.351
<b>Tổng</b>	<b>5.767.286.932</b>	<b>6.105.137.397</b>

5.3 Phải thu về cho vay	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Đội thi công của Công ty	1.911.059.282	2.392.661.312
Gồm:		
Ông Phạm Trường Giang	450.113.640	768.724.140
Ông Lê Chí Hiền	1.460.945.642	1.495.693.790
Ông Trần Phú Hoàng	-	-
Ông Trần Phi Long	-	128.243.382
<b>Tổng</b>	<b>1.911.059.282</b>	<b>2.392.661.312</b>

19/  
TY  
H  
DÁP  
TNA  
01

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.4 Phải thu khác	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	1.316.684.714	-	1.546.378.303	-
Bảo hiểm xã hội	-	-	254.156	-
Đang phí và phí khác	-	-	35.862.678	-
Tạm ứng	78.999.195	-	151.979.195	-
Phải thu khác	1.237.685.519	-	1.358.282.274	-
b) Dài hạn	7.450.000	-	1.617.024.857	-
Ký cược, ký quỹ	7.450.000	-	1.617.024.857	-
<b>Tổng</b>	<b>1.324.134.714</b>	<b>-</b>	<b>3.163.403.160</b>	<b>-</b>

5.5 Hàng tồn kho	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	118.435.000	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	214.087.199	-
<b>Tổng</b>	<b>118.435.000</b>	<b>-</b>	<b>214.087.199</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.6. Nợ xấu**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
(i) Phải thu khách hàng						
UBND Phường Cửa Bắc	120.565.000	-	(120.565.000)	-	-	-
UBND thị trấn Lâm, huyện Ý Yên	127.486.000	-	(127.486.000)	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>248.051.000</b>	<b>-</b>	<b>(248.051.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(i) Các khoản phải thu khách hàng đã quá hạn thanh toán trên 3 năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải và truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2025	21.552.432.012	16.892.878.004	9.944.580.956	238.449.000	48.628.339.972
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>	<b>21.552.432.012</b>	<b>16.892.878.004</b>	<b>9.944.580.956</b>	<b>238.449.000</b>	<b>48.628.339.972</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2025	18.126.136.560	16.892.878.004	8.601.545.306	238.449.000	43.859.008.870
Tăng trong năm	715.029.919	-	224.542.481	-	939.572.400
- Khấu hao trong năm	715.029.919	-	224.542.481	-	939.572.400
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>	<b>18.841.166.479</b>	<b>16.892.878.004</b>	<b>8.826.087.787</b>	<b>238.449.000</b>	<b>44.798.581.270</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2025	3.426.295.452	-	1.343.035.650	-	4.769.331.102
Tại ngày 31/12/2025	2.711.265.533	-	1.118.493.169	-	3.829.758.702

Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là: 28.580.436.207 VND (tại ngày 31/12/2024 là: 28.580.436.207 VND).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2025	4.488.742.000	4.488.742.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	4.488.742.000	4.488.742.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2025	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	-	-
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2025	4.488.742.000	4.488.742.000
Tại ngày 31/12/2025	4.488.742.000	4.488.742.000

**5.9 Chi phí trả trước**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		18.533.969
Chi phí trả trước khác	-	18.533.969
b) Dài hạn	72.958.332	117.706.667
Chi phí trả trước khác	72.958.332	117.706.667
<b>Tổng</b>	<b>72.958.332</b>	<b>136.240.636</b>

**5.10 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.636.800.204	2.653.704.204
Tập Đoàn Nam Cường	1.617.024.857	2.633.928.857
Các đối tượng khác	19.775.347	19.775.347
<b>Tổng</b>	<b>1.636.800.204</b>	<b>2.653.704.204</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.11 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2025	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2025
<b>a) Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	21.066.715	1.331.736.224	1.352.802.939	-
Thuế TNDN	400.478.456	1.736.526.597	1.000.478.456	1.136.526.597
<b>Tổng</b>	<b>421.545.171</b>	<b>3.068.262.821</b>	<b>2.353.281.395</b>	<b>1.136.526.597</b>
<b>b) Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	-	109.972.566	109.972.566
Thuế thu nhập cá nhân	391.743.235	31.086.321	30.912.036	391.568.950
Tiền thuế đất	83.509.075	285.955.275	285.955.250	83.509.050
Thuế, phí và lệ phí khác	970.514	3.000.000	3.000.000	970.514
<b>Tổng</b>	<b>476.222.824</b>	<b>320.041.596</b>	<b>429.839.852</b>	<b>586.021.080</b>

**5.12 Phải trả khác**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.403.063.311</b>	<b>1.450.527.871</b>
Kinh phí công đoàn	770.813	47.017.490
Cổ tức phải trả cổ đông	-	32.781.800
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.402.292.498	1.370.728.581
<b>b) Dài hạn</b>	<b>543.499.300</b>	<b>472.881.300</b>
Các khoản phải trả, phải nộp khác	543.499.300	472.881.300
<b>Tổng</b>	<b>1.946.562.611</b>	<b>1.923.409.171</b>

9175  
Y  
I  
N  
AM  
-VIE

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.13 Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2024	18.416.170.000	276.347.007	1.541.487.630	20.234.004.637
Lãi trong năm trước	-	-	2.239.519.398	2.239.519.398
Chia cổ tức	-	-	(1.079.187.562)	(1.079.187.562)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(462.300.068)	(462.300.068)
(i) Bù đắp chi phí không được trừ	-	-	(333.484.650)	(333.484.650)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2024</b>	<b>18.416.170.000</b>	<b>276.347.007</b>	<b>1.906.034.748</b>	<b>20.598.551.755</b>
Số dư tại ngày 01/01/2025	18.416.170.000	276.347.007	1.906.034.748	20.598.551.755
Lãi trong năm nay	-	-	6.946.106.390	6.946.106.390
(i) Chia cổ tức	-	-	(1.298.339.985)	(1.298.339.985)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-
(i) lợi và thưởng người quản lý, ban điều hành	-	-	(607.694.763)	(607.694.763)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>	<b>18.416.170.000</b>	<b>276.347.007</b>	<b>6.946.106.390</b>	<b>25.638.623.397</b>

{i} Căn cứ Nghị quyết số 03/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/4/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Công ty phân phối lợi nhuận, chia cổ tức như sau:

- Số chia cổ tức: 1.298.339.985 VND;
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi: 607.694.763 VND;
- Bù đắp chi phí không được trừ các năm trước đã được duyệt: 333.484.650 VND.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
1. UBND tỉnh Nam Định {i}	9.392.970.000	9.392.970.000
2. Các cổ đông khác	9.023.200.000	9.023.200.000
<b>Tổng</b>	<b>18.416.170.000</b>	<b>18.416.170.000</b>

{i} UBND tỉnh Nam Định là tên của đại diện chủ sở hữu vốn Nhà nước tại Công ty trước khi sắp xếp đơn vị hành chính của thành phố Nam Định. Tuy nhiên, sau khi sắp xếp đơn vị hành chính của thành phố Nam Định, Công ty chưa nhận được các văn bản liên quan đến việc thay đổi tên của đại diện chủ sở hữu vốn Nhà nước.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.13. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

c) Các giao dịch về vốn	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	18.416.170.000	18.416.170.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	18.416.170.000	18.416.170.000
Cổ tức đã chia	1.298.339.985	1.079.187.562

d) Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.841.617	1.841.617
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.841.617	1.841.617
Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân	1.841.617	1.841.617
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

**5.14 Nguồn kinh phí và quỹ khác**

a) Nguồn kinh phí	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nguồn kinh phí dư đầu năm	767.746.011	39.635.097
Nguồn kinh phí được cấp trong năm	11.911.117.982	18.701.423.614
Chi sự nghiệp trong năm	12.330.508.264	17.973.312.700
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	348.355.729	767.746.011

b) Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số dư Đầu năm	6.127.985.021	6.677.253.017
Hao mòn của TSCĐ dùng cho hoạt động công ích	549.267.996	549.267.996
Số dư Cuối năm	5.578.717.025	6.127.985.021

M.S  
K  
CP  
HO

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	83.571.772.473	64.307.672.922
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.085.122.497	1.546.966.370
<b>Tổng</b>	<b>85.656.894.970</b>	<b>65.854.639.292</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	67.346.197.457	54.162.514.839
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.973.153.465	1.476.979.251
<b>Tổng</b>	<b>69.319.350.922</b>	<b>55.639.494.090</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	874.486.985	739.138.205
<b>Tổng</b>	<b>874.486.985</b>	<b>739.138.205</b>

**6.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.162.630.690	5.887.313.109
Chi phí đồ dùng văn phòng	43.028.133	72.843.323
Khấu hao TSCĐ	269.370.144	269.513.949
Chi phí dự phòng	248.051.000	-
Chi phí bằng tiền, chi phí khác	2.139.950.199	1.838.772.647
<b>Tổng</b>	<b>8.863.030.166</b>	<b>8.068.443.028</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.5 Thu nhập khác	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu tiền dịch vụ và thu khác	333.632.120	337.388.807
<b>Tổng</b>	<b>333.632.120</b>	<b>337.388.807</b>

6.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>8.682.632.987</b>	<b>3.022.128.591</b>
<b>Các khoản điều chỉnh</b>		
Chi phí không được trừ	-	890.917.375
- Tiền phạt hành chính và phạt khác	-	51.242.899
- Chi phí không được trừ khác	-	839.674.476
<b>Thu nhập tính thuế TNDN trong kỳ</b>	<b>8.682.632.987</b>	<b>3.913.045.966</b>
Thuế suất Thuế TNDN	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.736.526.597</b>	<b>782.609.193</b>
Thuế TNDN nộp bổ sung	-	333.484.650
<b>Tổng số thuế phải nộp</b>	<b>1.736.526.597</b>	<b>1.116.093.843</b>

6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
		Trình bày lại
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>6.946.106.390</b>	<b>2.239.519.398</b>
<b>Các khoản điều chỉnh giảm</b>		
Bù đắp chi phí không được trừ các năm trước	-	(941.179.413)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	(333.484.650)
	-	(607.694.763)
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>6.946.106.390</b>	<b>1.298.339.985</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	1.841.617	1.841.617
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND / Cổ phiếu)</b>	<b>3.772</b>	<b>705</b>

- (i) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa phân phối lợi nhuận năm 2025 vào quỹ khen thưởng, phúc lợi. Việc Công ty phân phối lợi nhuận sẽ căn cứ kết quả cuộc họp tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Lợi nhuận thuần thuộc về Cổ đông và Lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)**

Công ty xác định lại số trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi của năm 2024 đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 03/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/4/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày trên Báo cáo năm trước VND	Năm 2024 VND	Chênh lệch VND
	(1)	Số trình bày lại (2)	(3) = (2) - (1)
Lợi nhuận kế toán sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	2.239.519.398	2.239.519.398	-
Bù đắp các khoản lỗ năm trước	-	(333.484.650)	(333.484.650)
Số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(607.694.763)	(607.694.763)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.239.519.398	1.298.339.985	(941.179.413)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	1.841.617	1.841.617	-
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</b>	<b>1.216</b>	<b>705</b>	<b>(511)</b>

**7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Giao dịch với các Bên liên quan**

**a) Danh sách các Bên liên quan của Công ty như sau:**

Bên liên quan	Mối quan hệ
UBND tỉnh Nam Định	Cổ đông lớn và có ảnh hưởng đáng kể
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành trực tiếp và các cá nhân là người thân cận của thành viên chủ chốt Công ty	Ảnh hưởng đáng kể

**b) Giao dịch với các Bên liên quan**

**Giao dịch với các nhân sự chủ chốt**

Lương, thù lao của của Ban Điều hành, Ban Kiểm soát Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị, Ban điều hành trực tiếp	1.542.934.806	1.329.905.216
Ông Đỗ Minh Dũng Chủ tịch HĐQT	453.130.000	397.817.856
Ông Phạm Thái Sơn Thành viên HĐQT, Giám đốc	408.123.755	344.085.408
Ông Lê Chí Hiện Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	345.680.407	294.758.976
Bà Đinh Thị Hằng Thành viên HĐQT	18.200.000	18.200.000
Bà Phạm Thị Hải Quỳnh Kế toán trưởng	317.800.644	275.042.976

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**b) Giao dịch với các Bên liên quan (Tiếp theo)**

Lương, thù lao của của Ban Điều hành, Ban Kiểm soát		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ban Kiểm soát		460.135.739	383.900.174
Ông Trần Việt Dũng	Trưởng ban	287.868.000	226.229.344
Bà Trần Thị Trung Hậu	Thành viên	168.467.739	154.070.830
Bà Nguyễn Thu Hiền	Thành viên	3.800.000	3.600.000
<b>Tổng</b>		<b>2.003.070.545</b>	<b>1.713.805.390</b>
Giao dịch khác với các Bên liên quan		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi trả cổ tức UBND tỉnh Nam Định		662.204.385	550.428.042

**7.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Ninh Bình, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập



Phạm Đức Trung

Kế toán trưởng



Phạm Thị Hải Quỳnh

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Đỗ Minh Dũng