



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 24

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Trần Duy Hải	Chủ tịch
Ông Trần Hải Nguyên Long	Thành viên
Bà Trần Thị Hải Bảo Long	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Thiết	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Trần Duy Hải	Giám đốc
Ông Trần Hải Nguyên Long	Phó Giám đốc

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phản ánh một cách trung thực và hợp lý, tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Trần Duy Hải

Giám đốc

Hải Phòng, ngày 10 tháng 3 năm 2026

Số: 10/2026/KT-AV3-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10/3/2026, từ trang 06 đến trang 24, 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 Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng 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 chuẩn mực kế toán, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 32 trong phần Thuyết minh Báo cáo tài chính, trong đó trình bày việc Công ty phản ánh các khoản mục liên quan đến Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần theo Công văn số 331/CV-BTC-TCT ngày 09/5/2014 và Hợp đồng thi công số 58/HĐ-XD-HĐTP ngày 08/9/2011 ký giữa hai bên. Các khoản mục này bao gồm người mua trả tiền trước ngắn hạn, chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang, trả trước cho người bán ngắn hạn và chi phí phải trả ngắn hạn. Tại ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản mục nêu trên đang được Công ty theo dõi và xử lý khi quyết toán Hợp đồng thi công với Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần. Theo đánh giá của Ban Giám đốc Công ty, căn cứ các thông tin hiện có tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, các khoản này có thể phát sinh chi phí hoặc nghĩa vụ nợ tiềm tàng theo quy định của Chuẩn mực kế toán hiện hành. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



Ước

Vũ Thị Hương Giang

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

0388-2023-055-1

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hải Phòng, ngày 10 tháng 3 năm 2026

Lưu Thị Hồng

Lưu Thị Hồng

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

4837-2024-055-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B01 - DN
Đơn vị tính: VND
01/01/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		12.912.365.959	12.260.769.494
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		163.598.195	270.385.858
1. Tiền	111	5	163.598.195	270.385.858
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.400.000.000	5.500.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	6.400.000.000	5.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.330.276.082	5.471.901.859
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	220.873.420	220.873.420
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	5.330.275.224	5.467.427.824
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	858	24.062.753
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(220.873.420)	(240.462.138)
IV. Hàng tồn kho	140		1.018.481.777	1.018.481.777
1. Hàng tồn kho	141	12	1.018.481.777	1.018.481.777
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.905	-
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17.1	9.905	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.372.549.992	3.771.162.785
I. Tài sản cố định	220		2.350.865.116	2.613.304.389
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	2.350.865.116	2.613.304.389
- Nguyên giá	222		5.029.976.560	4.985.588.259
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.679.111.444)	(2.372.283.870)
II. Bất động sản đầu tư	230	15	817.374.732	1.057.255.452
- Nguyên giá	231		14.010.505.832	14.120.505.832
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(13.193.131.100)	(13.063.250.380)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	19.383.000
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	19.383.000
IV. Tài sản dài hạn khác	260		204.310.144	81.219.944
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	204.310.144	81.219.944
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		16.284.915.951	16.031.932.279

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B01 - DN
Đơn vị tính: VND
01/01/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.684.036.331	1.606.760.779
I. Nợ ngắn hạn	310		1.684.036.331	1.606.760.779
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	5.724.000	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		716.923.381	716.923.381
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17.2	150.901.929	165.171.114
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	797.977.407	797.977.407
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	120.000.000	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	3.294.741	37.474.004
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(110.785.127)	(110.785.127)
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		14.600.879.620	14.425.171.500
I. Vốn chủ sở hữu	410		14.600.879.620	14.425.171.500
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	21	10.820.000.000	10.820.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		10.820.000.000	10.820.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	21	2.705.242.440	2.705.242.440
3. Cổ phiếu quỹ	415	21	(948.763.608)	(948.763.608)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	21	336.283.327	336.283.327
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	21	1.688.117.461	1.512.409.341
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		119.659.341	241.197
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.568.458.120	1.512.168.144
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		16.284.915.951	16.031.932.279

Người lập biểu - Kế toán trưởng



Tạ Xuân Hoàn

Hải Phòng, ngày 10 tháng 3 năm 2026



Trần Duy Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2025

Mẫu số B02 - DN
Đơn vị tính: VND
Năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	4.972.883.844	4.790.594.679
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		4.972.883.844	4.790.594.679
4. Giá vốn hàng bán	11	24	1.007.057.827	1.111.080.858
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3.965.826.017	3.679.513.821
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	282.207.578	564.674.534
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	26	2.254.130.681	2.310.180.446
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		1.993.902.914	1.934.007.909
11. Thu nhập khác	31	27	53.703.372	-
12. Chi phí khác	32	28	98.426.777	726.107
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(44.723.405)	(726.107)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.949.179.509	1.933.281.802
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	380.721.389	421.113.658
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.568.458.120	1.512.168.144
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	1.689	1.629

Người lập biểu - Kế toán trưởng



Tạ Xuân Hoàn

Hải Phòng, ngày 10 tháng 3 năm 2026

Giám đốc



Trần Duy Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2025

Mẫu số B03 - DN
Đơn vị tính: VND
Năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		5.604.081.319	5.269.654.147
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(768.479.379)	(818.855.262)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.182.385.001)	(1.106.340.000)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	17	(421.113.658)	(446.855.844)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		-	31.402.823
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.342.272.631)	(1.052.674.031)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.889.830.650	1.876.331.833
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.600.000)	(2.841.038.241)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	27	19.090.909	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.400.000.000)	(6.700.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.500.000.000	7.850.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	25	282.207.578	564.674.534
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(604.301.513)	(1.126.363.707)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.392.316.800)	(606.121.913)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.392.316.800)	(606.121.913)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(106.787.663)	143.846.213
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	270.385.858	126.539.645
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	5	163.598.195	270.385.858

Số thuyết minh được áp dụng cho cột số liệu năm 2025.

Người lập biểu - Kế toán trưởng



Tạ Xuân Hoàn

Hải Phòng, ngày 10 tháng 3 năm 2026

Giám đốc



Trần Duy Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng (gọi tắt là "Công ty"), trụ sở đặt Khu nhà điều hành Cụm công nghiệp, Phường An Biên, Thành phố Hải Phòng, được thành lập theo Quyết định số 876/QĐ-UB ngày 28/5/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc chuyển Xi nghiệp Xây dựng Tổng hợp trực thuộc Công ty Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng thành Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 055555 đăng ký lần đầu ngày 02/6/1999 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ năm ngày 24/6/2025 do Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng cấp.

Vốn điều lệ là 10.820.000.000 VND, mệnh giá cổ phần là 10.000 VND.

Số lượng người lao động của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 07 người (01/01/2025 là 07 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh: dịch vụ và xây lắp.**1.3 Ngành nghề kinh doanh:**

- Xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, dân dụng, giao thông, thủy lợi, cơ sở hạ tầng, lắp máy, điện nước. Xây dựng và cải tạo lưới điện cao thế, hạ thế đến cấp điện áp 35KV;
- Kinh doanh và tư vấn xây dựng, tư vấn đầu tư và giám sát công trình xây dựng;
- Kinh doanh cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp, khu chế xuất, bất động sản.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: 12 tháng.**1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:** không có yếu tố ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty.**1.6 Cấu trúc doanh nghiệp:**

<u>Đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
A Đơn vị trực thuộc hạch toán báo sổ (hạch toán tập trung tại Công ty)		
Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng	Số 4, Đường D1, Khu dân cư Him Lam, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Giao dịch và tiếp thị

1.7 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính: các thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được.**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

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 21/3/2016 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

4.2 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại thời điểm báo cáo 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.

4.3 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) kể từ thời điểm báo cáo. Tại ngày 31/12/2025, đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Lãi tiền gửi thực nhận sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

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.

4.4 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 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;

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính.

4.5 Hàng tồn kho

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chi phí của công trình thi công gói thầu A4, hợp phần thoát nước Hải Phòng phát sinh từ năm 2011, được ghi nhận theo tỷ lệ khoản nhân (x) giá trị khối lượng hoàn thành. Giá trị dở dang của công trình này không biến động từ năm 2015 và chưa tiến hành quyết toán.

Thông tin chi tiết về chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được trình bày tại thuyết minh số 32.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

4.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được ghi nhận theo thực tế phát sinh, bao gồm:

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng 24 tháng kể từ thời điểm phát sinh.
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng từ 24 đến 36 tháng kể từ khi phát sinh.

Công ty căn cứ vào 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.

4.7 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, ngoại trừ một số tài sản cố định được đánh giá lại khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, số khấu hao được tính bằng nguyên giá chia (:) cho thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	Đã khấu hao hết
Máy móc, thiết bị	Đã khấu hao hết
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05

4.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà cửa, vật kiến trúc thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư của Công ty gồm: nhà máy chế biến thủy sản, nhà xưởng của nhà máy thép tiền chế, nhà xưởng 3 và công trình phụ trợ của nhà máy thép tiền chế, văn phòng 02 tầng tại Cụm công nghiệp Vĩnh Niệm, đường Nguyễn Sơn Hà, Hải Phòng.

Các tài sản nêu trên được hình thành ban đầu với mục đích sử dụng để phục vụ hoạt động kinh doanh dịch vụ và xây lắp của Công ty. Tuy nhiên, trong giai đoạn nền kinh tế nói chung và lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh của Công ty nói riêng có những khó khăn nhất định, cộng thêm các yếu tố khách quan khác nên hoạt động kinh doanh chính của Công ty bị gián đoạn, do đó, Công ty sử dụng các tài sản này vào mục đích cho thuê hoạt động. Khi nền kinh tế ổn định trở lại, các tài sản này sẽ được thu hồi để tiếp tục phục vụ hoạt động kinh doanh chính của Công ty.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính từ 12 đến 25 năm.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 ngày 27/6/2020, Công ty đã thông qua quyết định đầu tư một căn nhà mặt phố thương mại thuộc Dự án Aquacity tại Phường Long Hưng tỉnh Đồng Nai, giá trị đầu tư ước tính khoảng 7 tỷ đồng. Trong năm 2020, Công ty thực hiện kí kết Văn bản thỏa thuận số NA.T21-01.33/2020/VBTT/NVH-HT ngày 07/6/2020 với Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà NoVa thực hiện mua bất động sản với giá trị đầu tư là 6.184.581.668 VND (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng và chưa gồm thuế, phí, lệ phí (nếu có)). Số tiền Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà NoVa lũy kế đến ngày 31/12/2025 là

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

4.329.207.167 VND và được trình bày trên chỉ tiêu Trả trước cho người bán của Bảng cân đối kế toán. Theo Phụ lục 4 đã ki tháng 10/2023 sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Văn bản thỏa thuận số NA.T21-01.33/2020/VBTT/NVH-HT, thời gian dự kiến bàn giao căn nhà mặt phố thương mại là tháng 5 năm 2025, Công ty được hưởng khoản tiền phạt do chậm tiến độ ký hợp đồng với lãi suất 8%/năm khoản thực nhận vượt quá 30% tiền đặt cọc tính tại thời điểm ký phụ lục. Số tiền phạt được tính kể từ ngày 16/6/2021. Theo thư ngỏ ngày 20/11/2025 của Công ty Cổ phần Nhà NoVa về việc cập nhật tiến độ dự án, thời gian dự kiến ký hợp đồng mua bán là tháng 6 năm 2026, thời gian dự kiến bàn giao là tháng 9 năm 2026.

4.9 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 và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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.

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

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

4.10 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả tại ngày 31/12/2025 là khoản ước tính về phí bảo lãnh phải trả Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần tính đến ngày 01/6/2015 trên cơ sở thực tế thực hiện và Hợp đồng thi công số 58/HĐ-XD-HĐTP ngày 08/9/2011 giữa Công ty và Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần. Số dư chi phí phải trả này không biến động từ năm 2015 đến nay.

4.11 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận trên cơ sở số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ vào doanh thu theo phương pháp đường thẳng dựa trên số tiền đã thu được và số kỳ thu tiền trước.

Công ty căn cứ vào thời gian thực hiện nghĩa vụ của từng hợp đồng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm để phân loại doanh thu chưa thực hiện là dài hạn hoặc ngắn hạn.

4.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm phản ánh vốn góp của cổ đông trong và ngoài doanh nghiệp, được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông góp cổ phần, tính theo mệnh giá cổ phiếu đã phát hành.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ được phản ánh theo giá thực tế mua lại bao gồm giá mua và chi phí liên quan đến việc mua lại và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế năm 2024 được phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 27/4/2025, theo đó mức chia cổ tức năm 2024 bằng tiền là 15%/mệnh giá/cổ phần.

4.13 Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

Doanh thu hoạt động tài chính là lãi tiền gửi thực nhận, được xác định trên cơ sở số dư tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

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.

4.14 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là chi phí cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu.

4.15 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty phát sinh trong năm, bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...), bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí công cụ lao động; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, lệ phí môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, cước điện thoại...); chi phí bằng tiền khác.

4.16 Thuế

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định các loại thuế 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 nghĩa vụ về các loại thuế tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

4.17 Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là tổ chức hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Thông tin với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số 35.

5. TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	135.525.760	255.393.929
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.072.435	14.991.929
Cộng	163.598.195	270.385.858

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	6.400.000.000	6.400.000.000	5.500.000.000	5.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	6.400.000.000	6.400.000.000	5.500.000.000	5.500.000.000

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	220.873.420	220.873.420
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	153.000.000	153.000.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Kim Phú	153.000.000	153.000.000
Các khoản phải thu của khách hàng khác	67.873.420	67.873.420

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	5.330.275.224	5.467.427.824
Các khoản trả trước người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng trả trước người bán	5.225.275.224	5.225.275.224
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà NoVa (Xem thêm tại Thuyết minh số 4.8)	4.329.207.167	4.329.207.167
Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần (Xem thêm tại Thuyết minh số 32)	896.068.057	896.068.057
Các khoản trả trước người bán khác	105.000.000	242.152.600

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	858	-	24.062.753	(19.588.718)
Ông Mai Khắc Hải	-	-	19.588.718	(19.588.718)
Phải thu khác	858	-	4.474.035	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃ SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ngắn hạn		
Số dư đầu năm	(240.462.138)	(87.462.138)
Trích lập dự phòng	-	(153.000.000)
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Các khoản dự phòng đã sử dụng	19.588.718	-
Số dư cuối năm	(220.873.420)	(240.462.138)
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu của khách hàng	(220.873.420)	(220.873.420)
- Phải thu khác	-	(19.588.718)

11. NỢ XẤU

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	220.873.420	-	240.462.138	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Kim Phú	153.000.000	-	153.000.000	-
<i>Thời gian quá hạn: trên 36 tháng</i>				
<i>Giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn</i>	153.000.000	-	153.000.000	-
Công ty Cổ phần ACS	67.873.420	-	67.873.420	-
<i>Thời gian quá hạn: trên 36 tháng</i>				
<i>Giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn</i>	67.873.420	-	67.873.420	-
Các đối tượng khác	-	-	19.588.718	-

12. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (xem thêm tại thuyết minh số 32)	1.018.481.777	-	1.018.481.777	-
Cộng	1.018.481.777	-	1.018.481.777	-

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dài hạn	204.310.144	81.219.944
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	18.415.075	11.097.042
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	185.895.069	70.122.902

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

MÃ SỐ B09 - DN

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2025	1.001.923.753	45.457.273	3.938.207.233	-	4.985.588.259
Tăng trong năm	-	-	-	44.388.301	44.388.301
Mua sắm	-	-	-	44.388.301	44.388.301
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	1.001.923.753	45.457.273	3.938.207.233	44.388.301	5.029.976.560
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2025	988.006.073	45.457.273	1.338.820.524	-	2.372.283.870
Tăng trong năm	13.917.680	-	284.103.828	8.806.066	306.827.574
Khấu hao trong năm	13.917.680	-	284.103.828	8.806.066	306.827.574
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	1.001.923.753	45.457.273	1.622.924.352	8.806.066	2.679.111.444
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	13.917.680	-	2.599.386.709	-	2.613.304.389
Tại ngày 31/12/2025	-	-	2.315.282.881	35.582.235	2.350.865.116

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 2.144.550.018 VND (tại ngày 01/01/2025 là 1.142.626.265 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2025
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
Nguyên giá	14.120.505.832	-	110.000.000	14.010.505.832
Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	14.120.505.832	-	110.000.000	14.010.505.832
Giá trị hao mòn lũy kế	13.063.250.380	239.880.720	110.000.000	13.193.131.100
Nhà cửa, vật kiến trúc	13.063.250.380	239.880.720	110.000.000	13.193.131.100
Giá trị còn lại	1.057.255.452			817.374.732
Nhà cửa, vật kiến trúc	1.057.255.452			817.374.732

(*) Bất động sản đầu tư giảm là phần nguyên giá Trạm biến áp treo 400 KVA-22/0,4KV được thanh lý trong năm theo Quyết định số 527/QĐ-TLTS ngày 27/5/2025 của Giám đốc công ty.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết còn cho thuê tại ngày 31/12/2025 là 8.975.228.440 VND (tại ngày 01/01/2025 là 9.085.228.440 VND).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	5.724.000	5.724.000	-	-
Công ty TNHH Lâm sạch công nghiệp Hoa Phượng	5.724.000	5.724.000	-	-

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng	37.658.574	454.561.546	433.229.697	58.990.423
Thuế thu nhập doanh nghiệp	121.113.658	380.721.389	421.113.658	80.721.389
Thuế thu nhập cá nhân	6.398.882	106.232.599	101.441.364	11.190.117
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	745.829.265	745.839.170	(9.905)
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	5.000.000	5.000.000	-
Cộng	165.171.114	1.692.344.799	1.706.623.889	150.892.024
<i>Trong đó:</i>				
17.1 Phải thu	-			9.905
17.2 Phải nộp	165.171.114			150.901.929

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	797.977.407	797.977.407
Phí bảo lãnh ước tính phải trả (Xem thêm tại thuyết minh số 32)	797.977.407	797.977.407

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	120.000.000	-
Doanh thu nhận trước	120.000.000	-

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	3.294.741	37.474.004
Cổ tức phải trả	3.294.741	2.861.541
Phải trả các đội xây lắp tiền thuế GTGT	-	34.612.463

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối
Số đầu năm trước	10.820.000.000	2.705.242.440	(948.763.608)	336.283.327	606.551.697
Tăng trong năm trước	-	-	-	-	1.512.168.144
Lãi trong năm	-	-	-	-	1.512.168.144
Giảm trong năm trước	-	-	-	-	606.310.500
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	606.310.500
Số đầu năm nay	10.820.000.000	2.705.242.440	(948.763.608)	336.283.327	1.512.409.341
Tăng trong năm nay	-	-	-	-	1.568.458.120
Lãi trong năm	-	-	-	-	1.568.458.120
Giảm trong năm nay	-	-	-	-	1.392.750.000
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	1.392.750.000
Số cuối năm nay	10.820.000.000	2.705.242.440	(948.763.608)	336.283.327	1.688.117.461

CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Tổng số	Vốn cổ phần thường	Tổng số	Vốn cổ phần thường
Vốn góp của Nhà nước	976.320.000	976.320.000	976.320.000	976.320.000
Vốn góp của các cổ đông khác	9.843.680.000	9.843.680.000	9.843.680.000	9.843.680.000
Cộng	10.820.000.000	10.820.000.000	10.820.000.000	10.820.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

LỢI NHUẬN SAU THUẾ CHƯA PHÂN PHỐI

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số đầu năm	1.512.409.341	606.551.697
Tăng trong năm	1.568.458.120	1.512.168.144
Lãi trong năm	1.568.458.120	1.512.168.144
Giảm trong năm	1.392.750.000	606.310.500
Chia cổ tức bằng tiền	1.392.750.000	606.310.500
Số cuối năm	1.688.117.461	1.512.409.341

CỔ PHIẾU

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.082.000	1.082.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.082.000	1.082.000
Cổ phiếu phổ thông	1.082.000	1.082.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	153.500	153.500
Cổ phiếu phổ thông	153.500	153.500
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	928.500	928.500
Cổ phiếu phổ thông	928.500	928.500
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

<u>Nợ khó đòi đã xử lý</u>	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ông Mai Khắc Hải	19.588.718	-

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động	4.972.883.844	4.790.594.679
Cộng	4.972.883.844	4.790.594.679

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn cho thuê tài sản hoạt động	1.007.057.827	1.111.080.858
Cộng	1.007.057.827	1.111.080.858

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	282.207.578	564.674.534
Cộng	282.207.578	564.674.534

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.345.380.000	1.225.380.000
Chi phí khấu hao	306.827.574	291.747.716
Trích nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	153.000.000
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	601.923.107	640.052.730
Cộng	2.254.130.681	2.310.180.446

27. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá trị thu hồi từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	19.090.909	-
Xử lý công nợ	34.612.463	-
Cộng	53.703.372	-

28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền chậm nộp thuế	-	726.107
Xử lý công nợ	98.426.777	-
Cộng	98.426.777	726.107

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	1.265.400.000	1.225.380.000
Chi phí khấu hao	546.708.294	531.628.436
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	1.449.080.214	1.511.252.868
Cộng	3.261.188.508	3.268.261.304

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán (1)	1.949.179.509	1.933.281.802
Các khoản điều chỉnh tăng (2)	290.358.076	172.286.490
Thu nhập của HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành	63.500.000	58.200.000
Chi phí khấu hao của xe ô tô vượt mức quy định	124.112.824	105.559.581
Tiền chậm nộp thuế	-	726.107
Chi phí không được trừ khác	102.745.252	7.800.802
Các khoản điều chỉnh giảm (3)	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế (4)=(1)+(2)-(3)	2.239.537.585	2.105.568.292
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (5)	17%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành (6)=(4)*(5)	380.721.389	421.113.658

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

<u>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</u>	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.568.458.120	1.512.168.144
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (1)	1.568.458.120	1.512.168.144
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (2)	928.500	928.500
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (3)=(1)/(2)	1.689	1.629

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2025 có thể thay đổi sau khi Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025.

Không có sự tác động của các công cụ trong tương lai có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu nên không có dấu hiệu cho thấy lãi suy giảm trên cổ phiếu sẽ nhỏ hơn lãi cơ bản trên cổ phiếu.

32. NỢ TIỀM TÀNG

Theo Công văn số 331/CV-BTC-TCT ngày 09/5/2014 của Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần về việc phân bổ bảo lãnh tiền tạm ứng và phí bảo lãnh thực hiện Hợp đồng thi công số 58/HĐ-XD-HĐTP ngày 08/9/2011 giữa Công ty và Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần, Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần đã thông báo cho Công ty để nhận nợ số phân bổ phí bảo lãnh tiền tạm ứng và bảo lãnh thực hiện hợp đồng trên cho thời gian từ ngày 19/7/2011 đến ngày 01/6/2015 với số tiền là 1.163.157.618 VND. Thời hạn hoàn thành hợp đồng là 44 tháng kể từ ngày khởi công công trình. Công trình được nghiệm thu hoàn thành tại ngày 25/3/2014 theo biên bản nghiệm thu khối lượng thi công đợt 2 cùng ngày.

Trên cơ sở rà soát hồ sơ, chứng từ liên quan và đánh giá nghĩa vụ phải trả, Công ty xác định số phí bảo lãnh tiền tạm ứng và bảo lãnh thực hiện hợp đồng có đủ căn cứ ghi nhận là chi phí phải trả cho giai đoạn nêu trên là 797.977.407 VND và đã phản ánh khoản mục này vào chi phí phải trả ngắn hạn tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

Tại ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản mục liên quan đến Hợp đồng thi công nêu trên được phản ánh như sau:

- Người mua trả tiền trước ngắn hạn: 716.923.381 VND;
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang: 1.018.481.777 VND;
- Trả trước cho người bán ngắn hạn: 896.068.057 VND;
- Chi phí phải trả ngắn hạn: 797.977.407 VND.

Hiện tại, Công ty đang trong quá trình rà soát và thống nhất giá trị quyết toán với Tổng công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - Công ty Cổ phần. Công ty sẽ tiếp tục theo dõi và cập nhật việc ghi nhận, trình bày các khoản mục liên quan khi có kết quả quyết toán chính thức. Căn cứ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 - Dự phòng, nợ tiềm tàng, các khoản này có thể phát sinh chi phí hoặc nghĩa vụ nợ tiềm tàng.

33. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Công ty được thuê đất tại Cụm công nghiệp, Phường An Biên, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng thuê đất số 22/HĐ-TĐ ngày 16/01/2004 (diện tích 9.119,11m²) và Hợp đồng thuê đất số 33/HĐ-TĐ ngày 24/5/2005 (diện tích 10.139,5m²) ký với bên cho thuê là Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Thời hạn thuê 50 năm kể từ ngày 01/8/2001 đến hết ngày 01/8/2051, số tiền thuê đất được thanh toán hàng năm theo thông báo của Chi cục Thuế Quận Lê Chân (cũ), giá đất theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, tiền thuê đất được thay đổi khi Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng có quyết định thay đổi khung giá đất trên địa bàn thành phố.

34. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính tại ngày 31/12/2025 làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

35. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lương, thưởng, thù lao			
Ông Trần Duy Hải	Chủ tịch HĐQT, Giám đốc	334.000.000	294.000.000
Ông Trần Hải Nguyên Long	Thành viên HĐQT Phó Giám đốc	251.750.000	220.600.000
Ông Nguyễn Văn Thiết	Thành viên HĐQT	29.250.000	27.600.000
Bà Trần Thị Hải Bảo Long	Thành viên HĐQT	34.250.000	30.600.000
Ông Trần Quốc Điền	Trưởng BKS	32.750.000	30.000.000
Ông Phạm Ánh Dương	Thành viên BKS	29.250.000	29.100.000
Ông Vũ Trọng Hiệp	Thành viên BKS	174.250.000	150.600.000

36. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Năm 2025, Công ty chỉ có một lĩnh vực kinh doanh là cho thuê tài sản hoạt động và một khu vực địa lý là Thành phố Hải Phòng, Việt Nam nên Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 24 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.

Người lập biểu - Kế toán trưởng



Tạ Xuân Hoàn

Hải Phòng, ngày 10 tháng 3 năm 2026



Trần Duy Hải

