

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

| NỘI DUNG | Trang |
|--------------------------------------|--------------|
| 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 |

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty 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 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá, dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc nhầm lẫn;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số sách 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 tuân thủ 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. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban điều hành,



Đỗ Minh Dũng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ninh Bình, ngày 30 tháng 3 năm 2026

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
H
TO
:TP
NỘI

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

| TÀI SẢN | MS | TM | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | VND | VND |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150) | 100 | | 40.122.435.456 | 23.160.704.871 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5.1 | 30.640.999.448 | 11.794.463.867 |
| 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 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 8.776.979.928 | 10.657.397.012 |
| 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) | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 5.5 | 118.435.000 | 214.087.199 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 118.435.000 | 214.087.199 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 586.021.080 | 494.756.793 |
| 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. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+260) | 200 | | 8.398.909.034 | 10.992.804.626 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 7.450.000 | 1.617.024.857 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | 5.4 | 7.450.000 | 1.617.024.857 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 8.318.500.702 | 9.258.073.102 |
| 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 | | - | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | - | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 72.958.332 | 117.706.667 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5.9 | 72.958.332 | 117.706.667 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 48.521.344.490 | 34.153.509.497 |

91/Y
IN AM
/7/

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

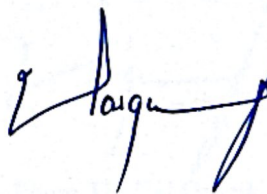
| NGUỒN VỐN | MS | TM | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | VND | VND |
| C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330) | 300 | | 16.955.648.339 | 6.659.226.710 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 16.412.149.039 | 6.186.345.410 |
| 1. Phải trả 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 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 543.499.300 | 472.881.300 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | 5.12 | 543.499.300 | 472.881.300 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430) | 400 | | 31.565.696.151 | 27.494.282.787 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 5.13 | 25.638.623.397 | 20.598.551.755 |
| 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 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | 5.14 | 5.927.072.754 | 6.895.731.032 |
| 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 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 440 | | 48.521.344.490 | 34.153.509.497 |

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

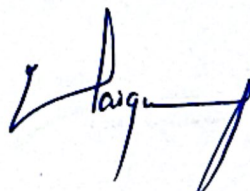
| CHỈ TIÊU | MS | TM | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|----|-----|----------------|----------------|
| | | | VND | VND |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 6.1 | 85.656.894.970 | 65.854.639.292 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp 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



Đỗ 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 |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 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> |
| 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 | - | (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> |
| III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 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> |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</i> | <i>50</i> | <i>18.846.535.581</i> | <i>3.404.774.167</i> |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 11.794.463.867 | 8.389.689.700 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60) | 70 5.1 | 30.640.999.448 | 11.794.463.867 |

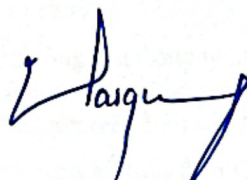
Ninh Bình, ngày 30 tháng 3 năm 2026

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.

01
NG
IT
IT
N6

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.

THÀNH

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.

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 mối 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 |
| Tổng | 30.640.999.448 | 11.794.463.867 |

- (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 |
| Tổng | 5.767.286.932 | 6.105.137.397 |

| 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 Hiên | 1.460.945.642 | 1.495.693.790 |
| Ông Trần Phú Hoàng | - | - |
| Ông Trần Phi Long | - | 128.243.382 |
| Tổng | 1.911.059.282 | 2.392.661.312 |

19/
TY
H
CÁP
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 | - |
| Tổng | 1.324.134.714 | - | 3.163.403.160 | - |

| 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 | - |
| Tổng | 118.435.000 | - | 214.087.199 | - |

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) | - | - | - |
| Cộng | 248.051.000 | - | (248.051.000) | - | - | - |

{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 |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | | |
| 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 | - | - | - | - | - |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 21.552.432.012 | 16.892.878.004 | 9.944.580.956 | 238.449.000 | 48.628.339.972 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ | | | | | |
| 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 | - | - | - | - | - |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 18.841.166.479 | 16.892.878.004 | 8.826.087.787 | 238.449.000 | 44.798.581.270 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | |
| 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 |
|-------------------------------|-------------------|---------------|
| NGUYÊN GIÁ | | |
| 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 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | - | - |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | - | - |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | |
| 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 |
| Tổng | 72.958.332 | 136.240.636 |

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 |
| Tổng | 1.636.800.204 | 2.653.704.204 |

010
VGT
IHF
TO,
iETA
NỘ

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 |
|--------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| a) Phải nộp | | | | |
| 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 |
| Tổng | 421.545.171 | 3.068.262.821 | 2.353.281.395 | 1.136.526.597 |
| b) Phải thu | | | | |
| 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 |
| Tổng | 476.222.824 | 320.041.596 | 429.839.852 | 586.021.080 |

5.12 Phải trả khác

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| a) Ngắn hạn | 1.403.063.311 | 1.450.527.871 |
| 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) Dài hạn | 543.499.300 | 472.881.300 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 543.499.300 | 472.881.300 |
| Tổng | 1.946.562.611 | 1.923.409.171 |

9174
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) |
| Số dư tại ngày 31/12/2024 | 18.416.170.000 | 276.347.007 | 1.906.034.748 | 20.598.551.755 |
| 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 {i} lợi và thưởng người quản lý, ban điều hành | - | - | (607.694.763) | (607.694.763) |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 18.416.170.000 | 276.347.007 | 6.946.106.390 | 25.638.623.397 |

{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 |
| Tổng | 18.416.170.000 | 18.416.170.000 |

{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

| | | |
|--|---------------|---------------|
| 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.
THO.

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 |
| Tổng | 85.656.894.970 | 65.854.639.292 |

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 |
| Tổng | 69.319.350.922 | 55.639.494.090 |

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 |
| Tổng | 874.486.985 | 739.138.205 |

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 |
| Tổng | 8.863.030.166 | 8.068.443.028 |

D. N
C. P
T. P
I. M
V. A

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 |
| Tổng | 333.632.120 | 337.388.807 |

6.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|----------------------|----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 8.682.632.987 | 3.022.128.591 |
| Các khoản điều chỉnh | | |
| 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 |
| Thu nhập tính thuế TNDN trong kỳ | 8.682.632.987 | 3.913.045.966 |
| Thuế suất Thuế TNDN | 20% | 20% |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 1.736.526.597 | 782.609.193 |
| <i>Thuế TNDN nộp bổ sung</i> | - | 333.484.650 |
| Tổng số thuế phải nộp | 1.736.526.597 | 1.116.093.843 |

6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

- (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) | (2) | (3) = (2) - (1) |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế Thu nhập doanh nghiệp | 2.239.519.398 | 2.239.519.398 | - |
| <i>Bù đắp các khoản lỗ năm trước</i> | - | (333.484.650) | (333.484.650) |
| <i>Số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i> | - | (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 | - |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu) | 1.216 | 705 | (511) |

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 Hiền 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 |
| Tổng | 2.003.070.545 | 1.713.805.390 |

| 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