



LƯU AAGROUP

Số: 104/2025/BCKT-TC

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CCIC HÀ NỘI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TƯ VẤN AAGROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAGROUP, 140 La Casta, KĐT Văn Phú, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Hotline: (+84) 987 977 555 **Website:** www.aag.vn - **Email:** info@aag.vn

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 28



BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của Ban Điều hành cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban kiểm soát đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

<u>Hội đồng Quản trị</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Bổ nhiệm</u>	<u>Miễn nhiệm</u>
Ông Đặng Văn Châu	Chủ tịch		
Ông Vũ Quốc Hùng	Thành viên		
Ông Đỗ Đình Long	Thành viên		
Ông Nguyễn Phương Đông	Thành viên		
Bà Nguyễn Hương Giang	Thành viên		
<u>Ban Điều hành</u>	<u>Chức vụ</u>		
Ông Vũ Quốc Hùng	Giám đốc		
Ông Đỗ Đình Long	Phó Giám đốc		
Ông Bùi Đỗ Trọng Hùng	Phó Giám đốc		01/07/2025
<u>Ban Kiểm soát</u>	<u>Chức vụ</u>		
Ông Giang Quốc Khánh	Trưởng Ban		
Bà Đỗ Thị Thu Hiền	Thành viên		
Bà Hồ Thu Hằng	Thành viên		25/09/2025
Ông Vũ Huyền Linh	Thành viên	25/09/2025	

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được Công ty TNHH Kiểm toán Tư vấn AAGROUP kiểm toán.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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 ngày 31/12/2025 được trình bày trong Báo cáo tài chính kèm theo.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Ban Điều hành điều hành khẳng định rằng, không có bất cứ sự kiện bất thường hoặc sự kiện nào khác phát sinh trong giai đoạn và sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)


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 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. 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 đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đã được thuyết minh trong Báo cáo tài chính hay chưa;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu.

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

Ban Điều hành chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành, 



Vũ Quốc Hùng
Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2026

138
NG
NH
DÁN
GR
HỒ

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2026

Số: 104/2025/BCKT-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Kính gửi: Các cổ đông,
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CCIC HÀ NỘI

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 19 tháng 03 năm 2026 từ trang 06 đến trang 28 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 và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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 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 Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được Công ty kiểm toán khác kiểm toán và đã phát hành Báo cáo kiểm toán vào ngày 14/03/2025, kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ khả năng thu hồi cũng như khả năng thanh toán của các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng, phải trả người bán, người mua trả tiền trước, ứng trước cho người bán và ngoại trừ khả năng thu hồi cũng như khả năng tiếp tục thực hiện của các dự án tồn đọng trên 02 năm. Theo đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu cũng như về giá trị của các khoản mục này tại ngày 01/01/2025 được sử dụng làm số liệu so sánh cũng như ảnh hưởng (nếu có) của chúng tới các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TƯ VẤN AAGROUP

Địa chỉ: Tòa nhà AAGROUP, 140 La Casta, KĐT Văn Phú, Quận Hà Đông, Thành Phố Hà Nội.

Hotline: (+84) 987 977 555 - Website: www.aag.vn - Email: info@aag.vn

37-C
TY
1
TƯ V
DUP
HA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (Tiếp theo)

Đến ngày lập Báo cáo này, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận liên quan đến số dư tại ngày 31/12/2025 của các khoản công nợ Phải thu Khách hàng ngắn hạn; Người mua trả tiền trước ngắn hạn, Phải trả người bán ngắn hạn, Trả trước cho người bán ngắn hạn, Phải thu ngắn hạn khác và Phải trả ngắn hạn khác. Đồng thời chúng tôi cũng chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như thanh toán các khoản công nợ trên. Bên cạnh đó, số dư một số khoản công nợ Phải thu khách hàng, Phải thu khác tồn đọng trên 02 năm với giá trị lần lượt là 14.012.102.256 đồng và 3.944.650.292 đồng chưa được trích lập dự phòng phải thu khó đòi. Các thủ tục kiểm toán thay thế khác không mang lại cho chúng tôi đầy đủ bằng chứng kiểm toán cần thiết để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và đầy đủ và khả năng thu hồi của số dư các khoản công nợ chưa được đối chiếu, xác nhận cũng như ảnh hưởng nếu có của chúng tới các chỉ tiêu có liên quan trình bày trên Báo cáo tài chính kèm theo.

Như đã trình bày tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 07 - Hàng tồn kho, Công ty đang ghi nhận khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của một số dự án tồn đọng trên 02 năm với giá trị tại thời điểm 31/12/2025 là 8.201.518.562 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 6.926728.522 đồng). Dựa trên thông tin hiện có, chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định khả năng thu hồi cũng như khả năng tiếp tục thực hiện của một số công trình dở dang tồn đọng nêu trên. Theo đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh khoản mục nói trên hay không và ảnh hưởng cần thiết có liên quan đến Báo cáo tài chính kèm theo.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ” Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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.



Lê Thị Hồng Thắm
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận ĐK hành nghề kiểm toán
Số 2532 - 2023 - 248 - 1

Hồ Thị Thúy
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận ĐK hành nghề kiểm toán
Số 5268 - 2025 - 248 - 1

Thay mặt và đại diện cho
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
TƯ VẤN AAGROUP**

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		35.301.224.119	37.988.936.557
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	27.449.838	352.707.670
Tiền	111		27.449.838	352.707.670
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		26.573.895.148	29.346.814.417
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	20.526.453.028	22.836.619.203
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		32.463.698	32.463.699
Phải thu ngắn hạn khác	136	6	6.014.978.422	6.477.731.515
Hàng tồn kho	140	7	8.699.592.633	8.289.103.470
Hàng tồn kho	141		8.699.592.633	8.289.103.470
Tài sản ngắn hạn khác	150		286.500	311.000
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		286.500	311.000
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.491.052.990	1.610.410.686
Tài sản cố định	220		1.491.052.990	1.602.394.870
Tài sản cố định hữu hình	221	8	1.491.052.990	1.602.394.870
- Nguyên giá	222		3.580.685.495	3.580.685.495
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.089.632.505)	(1.978.290.625)
Tài sản dài hạn khác	260		-	8.015.816
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	8.015.816
TỔNG TÀI SẢN	270		36.792.277.109	39.599.347.243

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B01-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
NỢ PHẢI TRẢ	300		24.745.968.844	27.568.454.428
Nợ ngắn hạn	310		24.700.968.844	27.568.454.428
Phải trả người bán ngắn hạn	311	9	834.538.823	659.551.024
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	10	7.478.879.798	7.383.352.889
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	2.547.614.613	3.555.338.138
Phải trả người lao động	314		-	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	12	1.499.988.081	2.193.462.029
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	13	331.336.364	331.336.364
Phải trả ngắn hạn khác	319	14	10.747.316.212	11.699.054.031
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	1.077.231.000	1.559.296.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		184.063.953	187.063.953
II. Nợ dài hạn	330		45.000.000	-
Phải trả dài hạn khác	337	15	45.000.000	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		12.046.308.265	12.030.892.815
Vốn chủ sở hữu	410	16	12.046.308.265	12.030.892.815
Vốn góp của chủ sở hữu	411		10.000.000.000	10.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411		10.000.000.000	10.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.542.301	1.542.301
Quỹ đầu tư phát triển	418		1.858.265.143	1.858.265.143
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		186.500.821	171.085.371
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		171.085.371	159.041.802
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		15.415.450	12.043.569
TỔNG NGUỒN VỐN	440		36.792.277.109	39.599.347.243



Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng




Vũ Quốc Hùng
Giám đốc
Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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


Mẫu số B02-DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		2.316.284.226	3.594.647.888
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	1.348.481.734
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	17	2.316.284.226	2.246.166.154
Giá vốn hàng bán	11	18	720.556.364	970.765.275
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.595.727.862	1.275.400.879
Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	309.203	250.780
Chi phí tài chính	22	20	63.696.718	40.557.701
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		63.696.718	40.557.701
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	1.823.330.209	1.664.751.700
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(290.989.862)	(429.657.742)
Thu nhập khác	31	22	470.368.131	666.973.934
Chi phí khác	32	23	128.087.165	177.809.385
Lợi nhuận khác	40		342.280.966	489.164.549
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		51.291.104	59.506.807
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	35.875.654	47.463.238
Lợi nhuận sau thuế	60		15.415.450	12.043.569
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	15,42	12,04


Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập biểu


Nguyễn Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng


Vũ Quốc Hùng
Giám đốc
Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2026

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


Mẫu số B03-DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		51.291.104	59.506.807
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		111.341.880	111.341.880
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(309.203)	(372.719.435)
Chi phí lãi vay	06		63.696.718	40.557.701
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		226.020.499	(161.313.047)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.772.943.769	2.838.888.798
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(410.489.163)	33.096.092
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(2.500.689.674)	(2.683.718.920)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		8.015.816	40.079.444
Tiền lãi vay đã trả	14		63.696.718	84.045.299
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(28.267.145)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.000.000)	(400.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		156.497.965	122.410.521
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		309.203	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		309.203	-
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền vay ngắn hạn dài hạn nhận được	33		916.231.000	1.594.296.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.398.296.000)	(1.836.269.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(482.065.000)	(241.973.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(325.257.832)	(119.562.479)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	352.707.670	472.270.149
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	27.449.838	352.707.670


Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập biểu


Nguyễn Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng


Vũ Quốc Hưng
Giám đốc
Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B09 - DN

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Khái quát chung

Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được chuyển đổi từ cổ phần hóa Công ty Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông Công chính Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103007859 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/5/2005; Và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mã số doanh nghiệp 0100105013 thay đổi các lần và lần thứ 4 ngày 08/09/2020; Và Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp ngày 10/05/2022.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ tư ngày 08/09/2020 là 10.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tỷ đồng). Chi tiết các cổ đông như sau:

Cổ đông	Số cổ phần	VND	Tỷ lệ sở hữu
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị (UDIC)	300.000	3.000.000.000	30%
Các cổ đông khác	700.000	7.000.000.000	70%
Cộng	1.000.000	10.000.000.000	100%

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 21, phố Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng, Thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 29 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 40 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực dịch vụ. Ngành nghề kinh doanh bao gồm:

- Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt; Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước; Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng (trừ dò mìn và nổ mìn);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: Tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng: Hoạt động trang trí nội thất;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện);
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại: Bán buôn sắt, thép;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

1.2 Ngành nghề kinh doanh (Tiếp theo)

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Khảo sát địa hình; Hoạt động đo đạc và bản đồ; Khảo sát địa chất công trình; Khảo sát thủy văn công trình; Thiết kế quy hoạch xây dựng; Lập, thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi; Báo cáo nghiên cứu khả thi; Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng; Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư; Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; Thiết kế kiến trúc xây dựng công trình; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng - công nghiệp; Thiết kế cơ - điện công trình; Thiết kế cấp - thoát nước công trình và thiết kế xây dựng công trình cấp - thoát nước; Thiết kế xây dựng công trình giao thông (gồm: Đường bộ, hầm, cầu,...); Thiết kế xây dựng công trình thủy lợi đề điều; Thiết kế, tư vấn giám sát về phòng cháy và chữa cháy; Giám sát thi công xây dựng; Giám sát công tác lắp đặt thiết bị vào công trình; Kiểm định xây dựng; Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng; Lập, thẩm định hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và đánh giá hồ sơ quan tâm, hồ sơ dự tuyển, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Quảng cáo (loại trừ quảng cáo thuốc lá);
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng xe ô tô;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng không kèm người điều khiển;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu: Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng (thí nghiệm xác định chỉ số CBR của đất, đá dăm), quan trắc, trắc đạc công trình;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Lắp đặt hệ thống điện;

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Tư vấn, khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế kỹ thuật và thiết kế, giám sát thi công các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

STT	Đơn vị trực thuộc	Hoạt động chính
1	Xí nghiệp Tư vấn 1	Tư vấn, khảo sát, thiết kế
2	Xí nghiệp Tư vấn 2	Tư vấn, khảo sát, thiết kế
3	Xí nghiệp khảo sát thiết kế	Tư vấn, khảo sát, thiết kế
4	Phòng Tư vấn Giám sát	Giám sát thi công công trình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 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 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.

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội được lập theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 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 Công ty phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản 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.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư được gọi là có tính thanh khoản cao khi thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.3 Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo. Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn. Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi được thực hiện theo Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.3 Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi (Tiếp theo)

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và 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 để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại của chúng. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng.

Kế toán hàng tồn kho được thực hiện theo phương pháp kê khai thường xuyên, giá vốn của hàng hoá xuất kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Khi cần thiết dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/09/2019 của Bộ Tài chính.

3.5 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

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 bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản 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, phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã được quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 10/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC. Thời gian sử dụng của tài sản ước tính như sau:

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà xưởng và vật kiến trúc	50
Máy móc và thiết bị	07 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm: công cụ dụng cụ chờ phân bổ và các khoản chi phí trả trước ngắn hạn khác. Các khoản chi phí này được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng không quá 12 tháng theo các quy định kế toán hiện hành.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm: công cụ dụng cụ chờ phân bổ và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác. Các khoản chi phí trả trước dài hạn còn lại được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Lợi thế thương mại phát sinh khi Công ty thực hiện cổ phần hóa, Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian là 20 năm.

Chi phí dịch vụ khác được phân bổ phù hợp với thời gian sử dụng và quy định của chế độ kế toán hiện hành.

3.7 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Chi phí phải trả của Công ty là chi phí lãi vay, lãi trái phiếu trích trước theo các hợp đồng và các chi phí trích trước khác như: chi phí bán hàng tại các dự án và các chi phí trích trước khác.

3.8 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

3.9 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 chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.10 Nguyên tắc 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 riêng 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:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán riêng; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu của hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Doanh thu tài chính là lãi tiền gửi ngân hàng, lãi từ hoạt động đầu tư chứng khoán, các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia từ hoạt động đầu tư, Công ty ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.

3.11 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính bao gồm: Chi phí đi vay, lỗ tỷ giá hối đoái.

Tất cả các khoản chi phí được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.12 Thuế và các khoản phải nộp ngân sách

Thuế Giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng (GTGT) được hạch toán theo phương pháp khấu trừ: thuế GTGT phải nộp được xác định bằng thuế GTGT đầu ra trừ đi (-) thuế GTGT đầu vào được khấu trừ phát sinh trong kỳ kế toán.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành áp dụng cho Công ty là 20%.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp 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.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

003!
ÔNG
TNH
TOÁN
GR
HỒ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.12 Lãi 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.

3.13 Bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	15.273.889	137.021.930
Tiền gửi ngân hàng	12.175.949	215.685.740
Cộng	27.449.838	352.707.670

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn	20.526.453.028	22.836.619.203
Ban quản lý dự án Nam Từ Liêm	1.144.646.280	1.291.593.280
Ban quản lý Dự án Xây dựng Giao thông tỉnh Bắc Ninh	2.407.084.000	2.407.084.000
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông thành phố Hà Nội	2.072.888.113	2.256.452.113
Công ty CP Đầu tư Phát triển và KCN Sông Đà	1.599.576.701	1.599.576.701
Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Nhà đô thị (HUD)	958.731.833	940.330.357
Công ty TNHH MTV Ha Nel	555.405.865	555.405.865
Các đối tượng khác	11.788.120.236	13.786.176.887
Cộng	20.526.453.028	22.836.619.203

107
TY
H
TƯ
OẠI
HÀ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN

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

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN (TIẾP THEO)

Trong đó:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	-	349.076.716
Cộng	-	349.076.716

6. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	6.014.978.422	-	6.477.731.515	-
Tạm ứng	9.000.000	-	20.500.055	-
Phải thu khác liên quan đến các công trình đang thực hiện	6.005.978.422	-	6.457.231.460	-
- Phải thu Xi nghiệp Tư vấn 1	1.260.395.233	-	1.201.969.864	-
- Phải thu Xi nghiệp Tư vấn 2	-	-	106.398.009	-
- Phải thu Xi nghiệp Tư vấn 3	670.701.651	-	851.960.823	-
- Phải thu phòng tư vấn giám sát	258.542.395	-	268.980.437	-
- Phải thu Xi nghiệp Khảo sát thiết kế	3.759.196.052	-	3.962.792.551	-
- Đối tượng khác	57.143.091	-	65.129.776	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	6.014.978.422	-	6.477.731.515	-

7. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	8.699.592.633	-	8.289.103.470	-
Cộng	8.699.592.633	-	8.289.103.470	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN

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

7. HÀNG TỒN KHO (TIẾP THEO)

(*) Trong đó, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của một số dự án tồn đọng trên 02 năm với giá trị tại ngày 31/12/2025 là 8.201.518.562 đồng, chi tiết như sau:

Tên công trình	Tại ngày 31/12/2025 VND
Thiết kế gói thầu số 6	1.374.346.000
Khảo sát, lập dự án và thiết kế cơ sở nâng cấp mở rộng đường 70 (đoạn từ Láng Hòa Lạc đến Nhôn)	281.315.247
Các công trình khác	6.545.857.315
Cộng	8.201.518.562

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	3.537.775.835	42.909.660	3.580.685.495
Tại ngày 31/12/2025	3.537.775.835	42.909.660	3.580.685.495
HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2025	1.935.380.965	42.909.660	1.978.290.625
Tăng trong năm	111.341.880	-	111.341.880
Khấu hao trong năm	111.341.880	-	111.341.880
Tại ngày 31/12/2025	2.046.722.845	42.909.660	2.089.632.505
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	1.602.394.870	-	1.602.394.870
Tại ngày 31/12/2025	1.491.052.990	-	1.491.052.990

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 1.491.052.990 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 1.602.394.870 đồng).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 42.909.660 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 42.909.660 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN

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

9. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	834.538.823	834.538.823	659.551.024	659.551.024
Công ty CP Kiến trúc Đô thị Hà Nội (UAC)	229.183.673	229.183.673	229.183.673	229.183.673
Công ty CP Tư vấn Phú Thái	274.759.997	274.759.997	274.759.997	274.759.997
Các đối tượng khác	330.595.153	330.595.153	155.607.354	155.607.354
Cộng	834.538.823	834.538.823	659.551.024	659.551.024

10. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
	Ngắn hạn	7.478.879.798
Ban Quản lý dự án Nam Từ Liêm	614.098.000	614.098.000
Công ty CP đầu tư Phú Gia - Phú Quốc	509.172.000	509.172.000
Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà và đô thị	504.205.000	444.390.000
Các đối tượng khác	6.864.781.798	5.815.692.889
Cộng	7.478.879.798	7.383.352.889

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN

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

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2025 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Thuế và các khoản phải nộp	3.555.338.138	570.914.358	1.578.637.883	2.547.614.613
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	2.441.246.722	222.136.680	1.011.677.711	1.651.705.691
Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.143.981	35.875.654	-	79.019.635
Thuế thu nhập cá nhân	77.789.752	7.892.249	85.682.001	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	448.891.148	225.151.968	480.745.027	193.298.089
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	544.266.535	79.857.807	533.144	623.591.198
Cộng	3.555.338.138	570.914.358	1.578.637.883	2.547.614.613
Thuế và các khoản phải thu	311.000	24.500	-	286.500
Thuế thu nhập cá nhân	311.000	24.500	-	286.500
Cộng	311.000	24.500	-	286.500

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Chi phí phải trả các hợp đồng khảo sát, tư vấn thiết kế	1.499.988.081	2.193.462.029
Cộng	1.499.988.081	2.193.462.029

13. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Tên công trình	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tư vấn khảo sát, lập dự án đầu tư xây dựng công trình: Nâng cấp mở rộng đường 70 (đoạn Hà Đông - Văn Điển) theo hợp đồng số 03/2011/HĐTV-LD ngày 24/01/2011	181.818.182	181.818.182
Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo xây dựng lại khu TN theo hợp đồng thầu phụ số 2016/HĐ-CCIC ngày 21/12/2016 và phụ lục số 01 ngày 1/08/2017	99.627.273	99.627.273
Lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng CCN CN3 tại xã Mai Đình và xã Tiên Dược huyện Sóc Sơn, Hà Nội theo hợp đồng số 11 ngày 17/01/2017	49.890.909	49.890.909
Cộng	331.336.364	331.336.364

(*) Doanh thu chưa thực hiện trong năm liên quan đến các công trình đã nhận tiền ứng trước của khách hàng và xuất hóa đơn, tuy nhiên chưa nghiệm thu hoàn thành.

700
CÓN
TI
A TOI
AG
PH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN

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

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn	10.747.316.212	11.699.054.031
Bảo hiểm xã hội	734.853.207	875.599.907
Kinh phí công đoàn	153.577.126	144.533.234
Bảo hiểm y tế	162.353.943	98.633.925
Bảo hiểm thất nghiệp	112.337.149	57.238.445
Bảo hiểm tai nạn lao động	33.998.764	20.195.338
Phải trả phải nộp khác, trong đó:	9.550.196.023	10.502.853.182
<i>Phải trả Xi nghiệp Tư vấn 1</i>	<i>4.046.110.382</i>	<i>3.948.240.363</i>
<i>Phải trả Xi nghiệp Tư vấn 2</i>	<i>3.212.315.483</i>	<i>3.569.228.852</i>
<i>Phải trả Xi nghiệp Tư vấn 3</i>	<i>-</i>	<i>181.259.172</i>
<i>Phải trả phòng tư vấn giám sát</i>	<i>317.643.131</i>	<i>493.615.528</i>
<i>Phải trả Xi nghiệp Khảo sát thiết kế</i>	<i>999.453.751</i>	<i>1.552.726.751</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>974.673.276</i>	<i>757.782.516</i>
Dài hạn	45.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	45.000.000	-
Cộng	10.792.316.212	11.699.054.031

380
G T
JHH
ÁN T
ROI
87

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

15. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	1.077.231.000	1.077.231.000	916.231.000	1.398.296.000	1.559.296.000	1.559.296.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam -						
Chi nhánh Chương Dương (*)	508.231.000	508.231.000	508.231.000	989.296.000	989.296.000	989.296.000
Vay cá nhân (**)	569.000.000	569.000.000	408.000.000	409.000.000	570.000.000	570.000.000
Cộng	1.077.231.000	1.077.231.000	916.231.000	1.398.296.000	1.559.296.000	1.559.296.000

(*) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Chương Dương theo [LT18.1]Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025-HĐCVHM/NHCT128-CTYCCIC ngày 06/01/2025 với số tiền cho vay tối đa 1.800.000.000 đồng. Thời hạn vay theo cụ thể của mỗi lần giải ngân được ghi trên giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 12 tháng; mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; lãi suất vay là lãi suất ghi trên từng giấy nhận nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất theo thông báo của ngân hàng và được trả vào ngày 25 hàng tháng; tài sản đảm bảo là giá trị còn lại và lợi thế thương mại của tài sản trên đất tại số 21 phố Huỳnh Thúc Kháng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

(**) Khoản vay các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty với lãi suất vay 0% và không có tài sản thế chấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Mẫu số B09 - DN

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1 Chi tiết biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	10.000.000.000	1.542.301	1.858.265.143	159.041.802	11.946.956.780
Lãi trong năm	-	-	-	12.043.569	12.043.569
Tại ngày 31/12/2024	10.000.000.000	1.542.301	1.858.265.143	171.085.371	12.030.892.815
Tại ngày 01/01/2025	10.000.000.000	1.542.301	1.858.265.143	171.085.371	12.030.892.815
Lãi trong năm	-	-	-	15.415.450	15.415.450
Tại ngày 31/12/2025	10.000.000.000	1.542.301	1.858.265.143	186.500.821	12.046.308.265

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

16.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Theo giấy phép đầu tư		Tại 31/12/2025	
	Giá trị vốn góp (VND)	Tỷ lệ vốn góp (%)	Tổng số vốn đã góp (VND)	Tỷ lệ vốn góp (%)
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty	3.000.000.000	30%	3.000.000.000	30%
Các cổ đông khác	7.000.000.000	70%	7.000.000.000	70%
Tổng	10.000.000.000	100%	10.000.000.000	100%

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	10.000.000.000	10.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	10.000.000.000	10.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

16.4 Cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	1.000.000	1.000.000
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)	1.000.000	1.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/ Cổ phiếu)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN

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

17. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.316.284.226	3.594.647.888
Doanh thu dịch vụ tư vấn, khảo sát, thiết kế và dịch vụ khác	2.316.284.226	3.594.647.888
Giảm trừ doanh thu	-	1.348.481.734
Giảm giá hàng bán	-	1.348.481.734
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.316.284.226	2.246.166.154

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn dịch vụ tư vấn, khảo sát, thiết kế và dịch vụ khác	720.556.364	970.765.275
Cộng	720.556.364	970.765.275

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	309.203	250.780
Cộng	309.203	250.780

20. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	63.696.718	40.557.701
Cộng	63.696.718	40.557.701

0100
CÔI
TI
: 10
AG
PT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN

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

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19.845.785	17.420.406
Chi phí nhân viên quản lý	985.385.112	686.925.624
Chi phí công cụ, dụng cụ	20.013.636	15.680.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	111.341.880	93.770.296
Thuế, phí, lệ phí	197.564.787	196.647.276
Lợi thế thương mại	8.015.816	33.754.248
Chi phí dịch vụ mua ngoài	358.843.903	200.368.358
Chi phí khác	122.319.290	420.185.492
Cộng	1.823.330.209	1.664.751.700

22. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Xử lý công nợ phải trả	393.810.080	144.559
Giảm tiền thuê đất	76.545.590	-
Các khoản khác	12.461	666.829.375
Cộng	470.368.131	666.973.934

23. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản phạt thuế	113.013.885	177.809.385
Các khoản khác	15.073.280	-
Cộng	128.087.165	177.809.385

24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	51.291.104	59.506.807
Điều chỉnh tăng lợi nhuận chịu thuế	128.087.165	177.809.385
Các khoản thuế bị phạt, truy thu	113.013.885	177.809.385
Các khoản chi phí khác	15.073.280	-
Lợi nhuận tính thuế TNDN	179.378.269	237.316.192
Thuế suất hiện hành	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.875.654	47.463.238
Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.875.654	47.463.238

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN

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

25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thu nhập chịu thuế	15.415.450	12.043.569
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và trích quỹ	15.415.450	12.043.569
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	1.000.000	1.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	15,42	12,04

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	52.525.029	82.236.675
Chi phí nhân viên	1.638.550.121	2.036.924.607
Chi phí công cụ, dụng cụ	20.013.636	15.680.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	111.341.880	93.770.296
Thuế, phí, lệ phí	197.564.787	196.647.276
Chi phí dịch vụ mua ngoài	682.551.309	440.426.014
Chi phí khác	130.335.106	420.185.492
Cộng	2.832.881.868	3.285.870.360

27. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN

27.1 Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
Bên liên quan	VND	VND
Thu tiền cung cấp dịch vụ		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	-	147.500.000
	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc		
Thu nhập	269.263.000	544.793.555

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu số B09 - DN

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

27. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

27.2 Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng Tổng Công ty Phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	Tư vấn	349.076.716	349.076.716

28. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng



Vũ Quốc Hùng
Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2026