

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY
DỰNG
UDCONS**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCONS
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=
PHƯỜNG TAM THẮNG, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
UDCONS,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:3500101308
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.03.31 13:40:30+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCONS

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 41
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 41

VIỆC
NG
HÀNH
KIỂM
AS
TỔ

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) được chuyển đổi từ Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2008 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 3500101308 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2009, lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 10) vào ngày 12 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 37 đường 3/2, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch	
Ông Hồ Thanh Côn	Thành viên	
Ông Võ Thành Tài	Thành viên	
Ông Tống Thanh Hải	Thành viên	
Ông Mai Ngọc Định	Thành viên	
Ông Hồ Kiên Cường	Thành viên	(miễn nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2025)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Mai Ngọc Định	Tổng Giám đốc
Ông Hồ Thanh Côn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Võ Thành Tài	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Mai Ngọc Định - Tổng Giám đốc.

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Lê Thanh Nghị	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên	
Bà Lê Thị Hoa	Thành viên	(bổ nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2025)
Bà Trần Thị Kim Anh	Thành viên	(miễn nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2025)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- 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 và 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 09 năm 2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh,
ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 01/01/2025 và ngày 31/12/2025, giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng do đang chờ quyết toán hoặc tạm ngừng thi công lần lượt là 28,65 tỷ VND và 15,54 tỷ VND, các khoản phải thu tồn đọng lần lượt là 1,93 tỷ VND và 0,77 tỷ VND chưa được Công ty đánh giá khả năng thu hồi. Chúng tôi chưa thu thập được tài liệu cần thiết làm cơ sở cho việc đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của khoản mục này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang ghi nhận khoản phải trả tiền Quỹ Hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp là 39,5 tỷ VND và tiền cổ tức phải trả ứng với phần vốn nhà nước đầu tư là 25,7 tỷ VND (chi tiết tại thuyết minh số 18 và 35). Khoản lãi quá hạn liên quan đến khoản phải trả nêu trên chưa được ghi nhận do Công ty chờ hướng dẫn, chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền.

Tại thuyết minh số 30 phần thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm 2024, Công ty đang trình bày chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ là 3,34 tỷ VND. Chúng tôi không thu thập được tài liệu cần thiết làm cơ sở cho việc tách thu nhập tính thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khác của Công ty.

Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của Chuẩn mực Việt Nam, tuy nhiên không thể thu thập đầy đủ thông tin để có thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên tới Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề được nêu tại đoạn "Cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty có có lỗi lũy kế (Mã số 421) là 247,40 tỷ VND, nợ phải trả ngắn hạn (mã số 310) là 607,71 tỷ VND vượt quá tài sản ngắn hạn (mã số 100) là 154,67 tỷ VND, nợ phải trả và các khoản vay quá hạn chưa thanh toán lớn số tiền là 297,64 tỷ VND; nợ thuế quá hạn chưa thanh toán số tiền là 4,85 tỷ VND. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục vì các lý do đã được nêu tại thuyết minh số 1.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Phạm Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0777-2023-002-1
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

A blue ink signature of Tạ Minh Châu.

Tạ Minh Châu
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 6033-2023-002-1

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		453.037.629.546	447.924.382.557
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	13.126.952.850	30.453.699.673
111	1. Tiền		4.086.952.850	18.413.699.673
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.040.000.000	12.040.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		216.993.353.101	162.607.048.154
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	150.207.696.071	124.562.386.208
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	70.833.074.376	41.679.258.744
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	50.979.371.558	49.976.385.521
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(55.026.788.904)	(53.613.142.703)
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	2.160.384
140	III. Hàng tồn kho	8	214.801.873.296	242.216.689.591
141	1. Hàng tồn kho		266.662.519.340	280.282.939.617
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(51.860.646.044)	(38.066.250.026)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		8.115.450.299	12.646.945.139
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	176.760.544	219.099.678
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.729.263.019	1.855.926.275
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	6.209.426.736	10.571.919.186

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		383.074.428.751	406.658.958.570
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.716.127.649	7.738.102.649
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	7.716.127.649	7.738.102.649
220	II. Tài sản cố định		64.500.510.622	73.212.907.085
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	49.369.595.348	57.625.079.370
222	- Nguyên giá		174.422.221.496	184.562.950.590
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(125.052.626.148)	(126.937.871.220)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	15.130.915.274	15.587.827.715
228	- Nguyên giá		21.928.188.545	21.936.411.764
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.797.273.271)	(6.348.584.049)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	299.810.178.647	312.650.997.911
231	- Nguyên giá		451.709.045.270	451.709.045.270
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(151.898.866.623)	(139.058.047.359)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	13	10.683.819.334	11.348.891.958
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		5.747.044.531	5.747.044.531
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		4.936.774.803	5.601.847.427
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		17.699	17.699
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
260	VI. Tài sản dài hạn khác		363.774.800	1.708.041.268
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	363.774.800	1.708.041.268
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>836.112.058.297</u>	<u>854.583.341.127</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		698.598.265.181	655.915.306.728
310	I. Nợ ngắn hạn		607.710.866.826	542.981.804.604
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	98.266.989.516	89.779.015.395
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	9.145.304.275	16.992.500.938
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	11.932.831.087	14.816.844.780
314	4. Phải trả người lao động		5.509.038.639	6.673.066.004
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	10.060.392.919	8.664.032.205
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	279.998.494.970	233.942.695.623
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	192.797.815.420	172.113.649.659
330	II. Nợ dài hạn		90.887.398.355	112.933.502.124
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	51.244.257.023	55.132.993.153
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	23.800.508.971	43.800.508.971
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31	15.842.632.361	14.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		137.513.793.116	198.668.034.399
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	137.513.793.116	198.668.034.399
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		350.000.000.000	350.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		350.000.000.000	350.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.035.658.847	2.035.658.847
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		16.710.322.535	16.710.322.535
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.626.918.076	2.626.918.076
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(247.398.572.449)	(188.494.544.237)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(188.494.544.237)	(149.994.972.737)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		(58.904.028.212)	(38.499.571.500)
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		15.225.876.013	17.476.089.084
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		836.112.058.297	854.583.341.127



Văn Công Đức
Người lập biểu



Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng



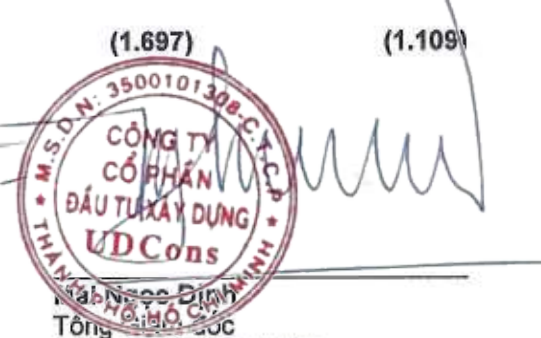
Mai Ngô Đình
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh,
ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025		Năm 2024	
			VND		VND	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	276.354.417.135	344.821.801.917		
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		276.354.417.135	344.821.801.917		
11	3. Giá vốn hàng bán	23	278.928.583.576	314.310.965.221		
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(2.574.166.441)	30.510.836.696		
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24	96.712.523	262.446.878		
22	6. Chi phí tài chính	25	41.266.258.133	30.988.796.448		
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		41.266.258.133	30.988.796.448		
25	7. Chi phí bán hàng	26	139.894.426	1.222.604.940		
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	13.803.098.703	32.961.342.869		
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(57.686.705.180)	(34.399.460.683)		
31	10. Thu nhập khác	28	3.041.064.208	2.390.764.579		
32	11. Chi phí khác	29	4.665.967.950	11.172.847.947		
40	12. Lợi nhuận khác		(1.624.903.742)	(8.782.083.368)		
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(59.311.608.922)	(43.181.544.051)		
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	-	3.346.404.957		
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31	1.842.632.361	165.390.753		
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>(61.154.241.283)</u>	<u>(46.693.339.761)</u>		
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(58.904.028.212)	(38.499.571.500)		
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(2.250.213.071)	(8.193.768.261)		
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	(1.697)	(1.109)		


Văn Công Đức
Người lập biểu


Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng


Văn Công Đức
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh,
ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(59.311.608.922)	(43.181.544.051)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		21.733.554.249	22.475.311.328
03	- Các khoản dự phòng		15.208.042.219	58.210.103.743
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.221.426.378)	(73.373.923.681)
06	- Chi phí lãi vay		41.266.258.133	30.988.796.448
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		16.674.819.301	(4.881.256.213)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(51.288.820.442)	(67.860.248.923)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		13.620.420.277	12.163.640.832
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		2.833.212.337	23.128.328.002
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.386.605.602	2.781.715.456
14	- Tiền lãi vay đã trả		(38.286.254)	(2.102.641.275)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.905.023.885)	(932.160.062)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(20.717.073.064)	(37.702.622.183)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(353.250.518)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.962.698.475	80.004.164.989
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	400.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		96.712.523	262.446.878
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		2.706.160.480	80.666.611.867
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		4.705.000.000	50.209.436.808
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(4.020.834.239)	(72.893.865.120)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		684.165.761	(22.684.428.312)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(17.326.746.823)	20.279.561.372
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		30.453.699.673	10.174.138.301
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	13.126.952.850	30.453.699.673

Văn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng



Mai Ngọc Đức
Thành phố Hồ Chí Minh,
ngày 30 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) được chuyển đổi từ Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2008 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty Cổ phần số 3500101308 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2009, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 10) vào ngày 12 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 37 đường 3/2, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty là 350.000.000.000 VND; tương đương 35.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 112 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 152 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Xây lắp, kinh doanh bất động sản và dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: xây lắp, kinh doanh bất động sản, sản xuất vật liệu xây dựng, kinh doanh khách sạn và vận tải.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm, ngoài việc thực hiện các hợp đồng xây dựng chuyển tiếp từ năm trước như công trình Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí Paradise tại Cam ranh Khánh Hoà, Công ty cũng ký thêm được nhiều hợp đồng thi công mới như Công trình xây dựng kết cấu 10 căn biệt thự tại Cam Ranh, Công trình Dự án KNOXH Việt -Sing tại Bình Dương,... nên khối lượng nghiệm thu hoàn thành trong năm tăng. Ngoài ra, Công ty tiếp tục trích lập bổ sung dự phòng phải thu khó đòi tồn đọng và dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Những vấn đề này dẫn đến doanh thu hoạt động xây dựng tăng nhưng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2025 giảm so với năm trước.

Bên cạnh đó, tại Công ty CP Thành Chí (công ty con) đã dừng sản xuất vật liệu xây dựng. Hoạt động chính của Thành Chí hiện là cho thuê kho bãi có doanh thu tăng do duy trì được hợp đồng cho thuê nhà kho thuộc Dự án Trung tâm Kho bãi tổng hợp từ cuối năm trước. Đối với Công ty TNHH UDC Phú Mỹ (công ty con) không còn hoạt động kinh doanh khách sạn.

Áp dụng giả định về khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty có lỗ lũy kế (Mã số 421) là 247,40 tỷ VND, nợ phải trả ngắn hạn (mã số 310) là 607,71 tỷ VND vượt quá tài sản ngắn hạn (mã số 100) là 154,67 tỷ VND; nợ phải trả và các khoản vay quá hạn chưa thanh toán lớn số tiền là 297,64 tỷ VND; nợ thuế quá hạn chưa thanh toán số tiền là 4,85 tỷ VND. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục vì Công ty đã thực hiện ký hợp đồng cho thuê trạm trộn bê tông xi măng 120m³ từ 01/07/2025 và tiếp tục duy trì hợp đồng cho thuê khách sạn Khách sạn Golf Phú Mỹ. Ngoài ra, Công trình khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí Paradise tại Cam Ranh Khánh Hoà và Công trình Dự án KNOXH Việt - Sing tại Bình Dương, Công ty đang thực sẽ tiếp tục được nghiệm thu trong năm 2026.

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Thành Chí (i)	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh)	52,15%	Sản xuất vật liệu xây dựng, cho thuê kho bãi
Công ty TNHH UDC Phú Mỹ (ii)	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh)	100%	Khách sạn, nhà hàng, dịch vụ lữ hành

- (i) Công ty Cổ phần Thành Chí ("Thành Chí") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 3500771447 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 10 tháng 11 năm 2006. Vốn điều lệ của Thành Chí là 43.890.000.000 VND. Địa chỉ của Thành Chí tại số 37 đường 3/2, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là số 37 đường 3/2, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh). Hoạt động kinh doanh chính là sản xuất công nghiệp, kinh doanh dịch vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại Thành Chí là 52,15%.
- (ii) Công ty TNHH UDC Phú Mỹ ("UDC Phú Mỹ") (trước đây là Công ty TNHH Du lịch UDEC) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 3501749437 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 12 năm 2010. Vốn điều lệ của UDC Phú Mỹ là 70.000.000.000 VND. Địa chỉ của UDC Phú Mỹ tại số 01 Nguyễn Văn Linh, phường Phú Mỹ, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là số 01 Nguyễn Văn Linh, phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh). Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh khách sạn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại UDC Phú Mỹ là 100%.

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính kế toán thời gian phân bổ chi phí trả trước;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.7 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và 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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.8 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị khác	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	08 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất có thời hạn	50 năm
- Phần mềm vi tính	02 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao

2.10 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 46 năm
--------------------------	-------------

2.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán chi tiết trên cùng hệ thống sổ kế toán của mình để ghi chép và phản ánh trong báo cáo tài chính của mình những nội dung sau đây:

- Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của mỗi bên tham gia góp vốn liên doanh;
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào BCC và không chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành sở hữu chung của các bên thì bên nhận tài sản theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh; Bên góp tài sản không ghi giảm tài sản trên sổ kế toán mà chỉ theo dõi chi tiết địa điểm, vị trí, nơi đặt tài sản.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn có sự chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành quyền sở hữu chung, trong quá trình đang xây dựng tài sản đồng kiểm soát, bên mang tài sản đi góp phải ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao, đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia, các bên ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản được chia so với chi phí đầu tư xây dựng đã bỏ ra được Công ty ghi nhận là thu nhập khác (nếu lãi) hoặc chi phí khác (nếu lỗ).

Khi tài sản đồng kiểm soát đi vào hoạt động, BCC chuyển sang hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, mỗi bên tham gia liên doanh được nhận sản phẩm hoặc doanh thu từ việc sử dụng và khai thác tài sản đồng kiểm soát và chịu một phần chi phí phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2.14 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 đến 36 tháng;
- Chi phí sửa chữa được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 36 tháng;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 36 tháng.

2.15 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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 phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16 Vay

Các khoản vay chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.17 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí trích trước thi công các công trình,... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.19 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.20 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, 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 năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.21 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Giá vốn hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với doanh thu theo khối lượng xây lắp hoàn thành được chủ đầu tư nghiệm thu. Tỷ lệ giá vốn hợp đồng xây dựng được xác định cho từng công trình, hạng mục công trình dựa trên ước tính của Ban Tổng giám đốc phù hợp với từng gói thầu và sẽ được điều chỉnh khi gói thầu được chủ đầu tư phê duyệt quyết toán.

2.22 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ. Chi phí bán hàng chủ yếu bao gồm: chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ lao động, chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho hoạt động bán hàng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.25 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.26 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.27 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.28 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	275.727.623	1.378.689.007
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.811.225.227	17.035.010.666
Các khoản tương đương tiền (i)	9.040.000.000	12.040.000.000
	13.126.952.850	30.453.699.673

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 02 tháng đến 03 tháng có giá trị 9.040.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất từ 1,6%/năm đến 1,9%/năm.

4 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Công ty CP Tân Thành: Công trình Khu nhà ở Phú Mỹ	13.646.155.409	-	13.646.155.409	-
Công ty TNHH Cao Phú	10.894.282.332	(10.894.282.332)	10.601.622.465	(10.601.622.465)
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	10.601.622.465	(10.601.622.465)	10.894.282.332	(10.894.282.332)
Công ty CP Xây dựng An Phú Gia	48.055.754.559	-	29.231.095.170	-
Tổng Công Ty CP Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	16.100.428.460	-	9.769.918.772	-
Các khách hàng khác	50.909.452.846	(10.848.816.040)	50.419.312.060	(10.531.116.566)
	<u>150.207.696.071</u>	<u>(32.344.720.837)</u>	<u>124.562.386.208</u>	<u>(32.027.021.363)</u>

5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Cầu đường Minh Đạt	2.404.469.000	-	2.404.469.000	-
Công ty TNHH Thương mại Châu Âu	2.261.963.000	-	2.261.963.000	-
Công ty CP ECOCIM	27.630.504.049	-	21.495.002.643	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng PIGGOLD	12.264.823.987	-	2.193.814.553	-
Các người bán khác	26.271.314.340	(1.052.881.800)	13.324.009.548	(1.052.881.800)
	<u>70.833.074.376</u>	<u>(1.052.881.800)</u>	<u>41.679.258.744</u>	<u>(1.052.881.800)</u>

6 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	4.262.330.606	(4.262.330.606)	4.262.330.606	(4.262.330.606)
Phải thu về tạm ứng	18.488.090.619	-	17.632.516.618	(1.125.287.061)
Ký cược, ký quỹ	146.550.000	-	87.750.000	-
Phải thu Công ty CP Tân Thành (i)	10.195.242.289	-	10.195.242.289	-
Phải thu tiền lương chi vượt kế hoạch	3.178.597.616	(3.178.597.616)	3.178.597.616	(3.178.597.616)
Ban quản lý Công trình Trung tâm Thương mại Bà Rịa	2.040.370.464	(2.040.370.464)	2.040.370.464	(2.040.370.464)
Phải thu các đội thi công Xí nghiệp Cầu Đường	7.447.004.363	(7.447.004.363)	7.447.004.363	(7.447.004.363)
Các khoản phải thu khác	5.221.185.601	(4.700.883.218)	5.132.573.565	(2.479.649.430)
	50.979.371.558	(21.629.186.267)	49.976.385.521	(20.533.239.540)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	7.716.127.649	-	7.738.102.649	-
	7.716.127.649	-	7.738.102.649	-

(i) Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 10/HĐ.UDEC ngày 05 tháng 02 năm 2004 giữa Công ty (gọi tắt là Bên A) và Công ty CP Đầu tư Xây dựng - Sản xuất Tân Thành (gọi tắt là Bên B).

Nội dung hợp tác: Bên A và Bên B hợp tác cùng đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu nhà ở Phú Mỹ trên đất có diện tích 38.828,5 m² tại xã Phước Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Quyết định số 1057/QĐ.TTg ngày 20 tháng 08 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ giao cho bên A (Ranh giới khu đất được xác định theo tờ đo trích bản đồ địa chính khu đất số K26 - TT-01, tỷ lệ 1/500 do Sở Địa Chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác lập ngày 06 tháng 07 năm 2001).

Góp vốn hợp tác kinh doanh: Bên A: Góp 20% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án; Bên B: Góp 80% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án (bao gồm cả kinh phí chuẩn bị đầu tư + giá trị xây dựng Công trình).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các bên đã cơ bản hoàn thành việc đầu tư thi công xây dựng giai đoạn 1 của dự án. Giai đoạn đầu tư tiếp theo là xây dựng chung cư 12 tầng và xây dựng trường mẫu giáo hai bên chưa thống nhất triển khai do tình hình của thị trường bất động sản.

Số dư phải thu tại ngày cuối năm bao gồm các nội dung sau:

- Phải thu về tạm phân chia hoạt động hợp tác kinh doanh: 7.367.281.094 VND;
- Phải thu lãi chậm thanh toán: 2.354.824.075 VND;
- Phải thu tiền mua nhà và thuế trước bạ của người mua nhà: 473.137.120 VND.

7 NỢ XẤU

Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng	32.622.669.045	277.948.208	40.103.558.276	8.076.536.913
Công ty TNHH xây dựng Nam Hải	10.894.282.332	-	10.894.282.332	-
Công ty TNHH Đồng Tâm	1.069.420.370	-	1.069.420.370	-
Công ty TNHH Cao Phú	10.601.622.465	-	10.601.622.465	-
Công ty TNHH Sản xuất nguyên liệu giấy Vũng Tàu	1.011.419.957	110.000.000	1.011.419.957	110.000.000
Các đối tượng khác	9.045.923.921	167.948.208	16.526.813.152	7.966.536.913
b) Trả trước cho người bán	1.052.881.800	-	1.052.881.800	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Văn Anh	576.375.000	-	576.375.000	-
Công ty CP Potec Việt Nam	476.506.800	-	476.506.800	-
c) Phải thu ngắn hạn khác	21.629.186.267	-	20.533.239.540	-
Công ty CP Golf Việt Nam	4.262.330.606	-	4.262.330.606	-
Phải thu tiền lương chi vượt kế hoạch	3.178.597.616	-	3.178.597.616	-
Phải thu các đội thi công XI nghiệp Cầu Đường	7.447.004.363	-	7.447.004.363	-
Các đối tượng khác	6.741.253.682	-	5.645.306.955	-
	55.304.737.112	277.948.208	61.689.679.616	8.076.536.913

8 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.221.033.997	-	2.553.135.721	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	261.444.619.612	(51.860.646.044)	275.333.630.669	(38.066.250.026)
Thành phẩm	1.996.865.731	-	2.396.173.227	-
	266.662.519.340	(51.860.646.044)	280.282.939.617	(38.066.250.026)

(*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, như sau:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Xây dựng tuyến cao tốc Lộ Tê - Rạch Sỏi	42.520.187.107	-	42.520.187.107	-
Bệnh viện Đa khoa thành phố Vũng Tàu	31.450.720.972	-	31.558.908.992	-
Chung cư tái định cư Đông Quốc Lộ 56 thành phố Bà Rịa	18.673.318.801	-	12.816.369.829	-
Gói thầu 5a Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu (i)	21.427.715.444	-	21.427.715.444	-
Nhà văn hóa Tân Thành, huyện Tân Thành (i)	20.614.766.901	-	20.614.766.901	-
Đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao (i)	17.024.501.224	-	17.024.501.224	-
San lấp mặt bằng thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng Thị Vải (i)	10.762.390.277	-	10.762.390.277	-
San lấp mặt bằng Kho Cảng Petec	15.598.880.033	(15.598.880.033)	15.598.880.033	(15.598.880.033)
Gia cố xi măng Cảng Cái Mép (i)	8.534.710.649	-	8.534.710.649	-
Thi công giao thông, thoát nước Hồ Tràm	6.957.782.652	(6.957.782.652)	6.957.782.652	(6.957.782.652)
Bến cảng tổng hợp Vĩnh Tân - Bình Thuận	10.852.625.590	(10.852.625.590)	10.852.625.590	(10.852.625.590)
Công trình đường Nguyễn Tất Thành (i)	5.501.602.063	-	5.501.602.063	-
Cụm B1 - Trung tâm Hành chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (i)	4.855.397.293	-	4.948.631.532	-
Nhà máy xử lý nước Hồ Tràm (i)	4.775.914.278	-	4.775.914.278	-
Trường THPT Chuyên Lê Quý Đôn (i)	2.967.596.364	-	2.967.596.364	-
Hồ chứa nước D3, D4 (i)	2.858.158.275	-	2.858.158.275	-
Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (i)	1.655.810.011	-	1.655.810.011	-
Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (Giai đoạn 2) (i)	316.202.113	-	316.202.113	-
Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí Paradise	7.180.133.627	-	4.038.650.828	-
Các công trình khác (i)	26.916.205.938	(18.451.357.769)	49.602.226.507	(4.656.961.751)
	<u>261.444.619.612</u>	<u>(51.860.646.044)</u>	<u>275.333.630.669</u>	<u>(38.066.250.026)</u>

- (i) Các công trình xây lắp đang trong giai đoạn thực hiện thủ tục phê duyệt quyết toán. Công ty đánh giá và tin tưởng sẽ thu được đầy đủ các lợi ích kinh tế từ các công trình này và không phát sinh các tổn thất đối với các chi phí đã bỏ ra ngoại trừ một số công trình đã được trích lập dự phòng.

9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	176.760.544	139.778.000
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	79.321.678
	<u>176.760.544</u>	<u>219.099.678</u>
b) Dài hạn		
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	-	1.049.952.768
Chi phí sửa chữa tài sản	159.606.723	370.887.748
Công cụ dụng cụ xuất dùng	204.168.077	199.619.693
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	87.581.059
	<u>363.774.800</u>	<u>1.708.041.268</u>

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	72.222.392.571	87.755.052.142	22.274.963.200	2.310.542.677	184.562.950.590
Mua trong năm	-	-	185.185.185	-	185.185.185
Thanh lý, nhượng bán	(371.288.561)	(7.575.938.064)	(2.336.058.654)	(42.629.000)	(10.325.914.279)
Số dư cuối năm	71.851.104.010	80.179.114.078	20.124.089.731	2.267.913.677	174.422.221.496
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	34.238.849.610	71.076.422.196	19.581.456.290	2.041.143.124	126.937.871.220
Khấu hao trong năm	3.043.282.056	4.579.412.909	656.636.728	161.337.514	8.440.669.207
Thanh lý, nhượng bán	(371.288.561)	(7.575.938.064)	(2.336.058.654)	(42.629.000)	(10.325.914.279)
Số dư cuối năm	36.910.843.105	68.079.897.041	17.902.034.364	2.159.851.638	125.052.626.148
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	37.983.542.961	16.678.629.946	2.693.506.910	269.399.553	57.625.079.370
Tại ngày cuối năm	34.940.260.905	12.099.217.037	2.222.055.367	108.062.039	49.369.595.348

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 4.749.674.290 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 6.594.156.080 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 29.764.241.545 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 44.547.434.235 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình chờ thanh lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 29.090.012.454 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 30.990.347.286 VND).

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (i) VND	Quyền sử dụng đất có thời hạn (ii) VND	Phần mềm quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	2.250.000.000	19.656.411.764	30.000.000	21.936.411.764
Giảm khác	-	(8.223.219)	-	(8.223.219)
Số dư cuối năm	2.250.000.000	19.648.188.545	30.000.000	21.928.188.545
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	6.318.584.049	30.000.000	6.348.584.049
Khấu hao trong năm	-	452.065.778	-	452.065.778
Giảm khác	-	(3.376.556)	-	(3.376.556)
Số dư cuối năm	-	6.767.273.271	30.000.000	6.797.273.271
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	2.250.000.000	13.337.827.715	-	15.587.827.715
Tại ngày cuối năm	2.250.000.000	12.880.915.274	-	15.130.915.274

(i) Quyền sử dụng đất lâu dài là khu đất quanh mỏ đá lô số 4 xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh). Diện tích lô đất: 2.351 m². Mục đích: làm sân công nghiệp phục vụ khai thác đá.

(ii) Quyền sử dụng đất có thời hạn của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

- Lô đất tại đường 3/2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay đường 3/2, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) là có diện tích 1.999 m² với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ 12/11/2004, đang được Công ty sử dụng làm trụ sở văn phòng;
- Lô đất tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Long Hương, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích 21.298 m² với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ năm 2002, đang được Công ty sử dụng làm nơi đặt trạm trộn bê tông;
- Mỏ đá lô số 4 núi Ông Cầu, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh). Diện tích mỏ đá: 16,46 ha. Mục đích: khai thác đá. Thời hạn khai thác đến ngày 16 tháng 09 năm 2022. Tính đến thời điểm 31/12/2025, Thành Chí (Công ty con) đang trong quá trình thực hiện cải tạo phục hồi môi trường theo quy định.

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 12.880.915.274 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 13.337.827.715 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 30.000.000 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 30.000.000 VND).

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa và cơ sở hạ tầng cho thuê (i)	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	451.709.045.270	451.709.045.270
Số dư cuối năm	451.709.045.270	451.709.045.270
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	139.058.047.359	139.058.047.359
Khấu hao trong năm	12.840.819.264	12.840.819.264
Số dư cuối năm	151.898.866.623	151.898.866.623
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	312.650.997.911	312.650.997.911
Tại ngày cuối năm	299.810.178.647	299.810.178.647

- (i) Trong đó bao gồm bất động sản đầu tư khách sạn Golf Phú Mỹ (trước đây là khách sạn Nemo). Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 281.429.716.346 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 288.835.761.518 VND) và nhà kho cho thuê tại Công ty CP Thành Chí (công ty con) có giá trị còn lại cuối năm là 18.380.462.301 VND.

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

13 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
- Khu nhà ở Phú Mỹ	4.204.639.263	4.204.639.263	4.204.639.263	4.204.639.263
- Các công trình khác	1.542.405.268	1.542.405.268	1.542.405.268	579.197.416
	5.747.044.531	5.747.044.531	5.747.044.531	4.783.836.679
b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn				
			31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
- Dự án Khu biệt thự ven sông Cửa Lấp			1.778.342.519	1.778.342.519
- Khu nhà ở Châu Pha			1.746.606.152	1.746.606.152
- Xây dựng lại nhà kho số 5			-	833.137.957
- Công trình khác			1.411.826.132	1.243.760.799
			4.936.774.803	5.601.847.427

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Công ty CP Tiến bộ Quốc tế	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964
Công ty CP Xây dựng Thành Đạt	3.393.541.048	3.393.541.048	3.393.541.048	3.393.541.048
Công ty CP Tân Thành	12.085.790.476	12.085.790.476	12.085.790.476	12.085.790.476
Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam	846.773.600	846.773.600	846.773.600	846.773.600
Công ty CP Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	3.761.469.109	3.761.469.109	3.761.469.109	3.761.469.109
Công ty TNHH Thiết bị Y tế Hoàng Lê	2.015.658.111	2.015.658.111	2.115.658.111	2.115.658.111
Liên danh Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy và Thiết bị Thăng Long - Công ty TNHH Kỹ thuật Công nghệ Bình An	5.698.236.364	5.698.236.364	5.698.236.364	5.698.236.364
Các người bán khác	65.321.770.844	65.321.770.844	56.733.796.723	56.733.796.723
	98.266.989.516	98.266.989.516	89.779.015.395	89.779.015.395
Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Công ty TNHH Bản Việt	489.850	489.850	489.850	489.850
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công Nghệ Việt	950.609.926	950.609.926	950.609.926	950.609.926
Công ty CP Tiến bộ quốc tế	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964
Công ty CP Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	3.761.469.109	3.761.469.109	-	-
Công ty CP Xây dựng Thành Đạt	3.393.541.048	3.393.541.048	-	-
Các người bán khác	3.496.917.134	3.496.917.134	3.496.917.134	3.496.917.134
	16.746.777.031	16.746.777.031	9.591.766.874	9.591.766.874

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác		
Công ty CP HCT E&C	-	5.496.261.464
Công ty CP ECOCIM	3.288.156.809	3.288.156.809
Các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	5.857.147.466	8.208.082.665
	9.145.304.275	16.992.500.938

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	10.211.167.516	83.732.654	4.927.736.315	499.262.854	5.848.675.066	149.713.665
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	8.755.799.254	-	3.905.023.885	-	4.850.775.369
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.651.872.274	2.214.886.352	1.092.741.723	-	2.774.016.903
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	32.884.552	-	-	32.884.552
Các loại thuế khác	360.751.670	-	-	-	360.751.670	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	4.325.440.598	12.000.000	212.000.000	-	4.125.440.598
	10.571.919.186	14.816.844.780	7.187.507.219	5.709.028.462	6.209.426.736	11.932.831.087

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Tại thời điểm 31/12/2025, số tiền thuế và các khoản phải nộp khác đã quá hạn là 4.850.457.934 VND.

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trích trước chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà số 42 Lô C dự án Khu nhà ở Phú Mỹ	1.716.507.645	1.716.507.645
Công trình cao ốc Bàu Sen	1.192.157.727	1.192.157.727
Cung cấp, vận chuyển và thi công bê tông nhựa nóng khu tái định cư Hòa Long, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	4.784.000.000	2.079.295.083
Các công trình khác	2.367.727.547	3.676.071.750
	10.060.392.919	8.664.032.205

18 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	80.220.392
Kinh phí công đoàn	259.856.729	177.706.729
Phải nộp các khoản bảo hiểm	4.045.097.289	2.532.134.109
Phải trả về cổ phần hoá	39.490.443.030	39.490.443.030
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.947.720.000	4.545.220.000
Cổ tức lợi nhuận phải trả	32.030.465.470	32.030.465.470
Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	38.302.391.059	17.521.834.379
Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (ii)	121.866.593.708	97.889.977.025
Lãi vay phải trả cá nhân	1.261.819.468	727.284.822
Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù	1.291.280.460	1.291.280.460
Tạm thu phí chuyển nhượng của người mua (Dự án khu nhà ở Phú Mỹ)	1.233.541.398	1.233.541.398
Công ty TNHH Đông Nam - Góp vốn đầu tư khu đô thị mới quốc lộ 51	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phân chia lại	3.847.955.927	3.847.955.927
Phải trả Công ty CP ECOCIM chi phí vật tư thi công dự án chung cư Quốc lộ 56	19.295.527.770	19.295.527.770
Công ty TNHH Đông Phong tiền ký quỹ phục hồi môi trường	4.058.077.690	4.058.077.690
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.067.724.972	7.221.026.422
	<u>279.998.494.970</u>	<u>233.942.695.623</u>
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	694.989.723	519.989.723
Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (ii)	50.549.267.300	54.613.003.430
	<u>51.244.257.023</u>	<u>55.132.993.153</u>
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Lãi vay phải trả	45.757.395.852	21.808.837.437
Phải trả về cổ phần hóa (i)	39.490.443.030	39.490.443.030
Cổ tức phải trả (i)	29.219.900.470	29.219.900.470
	<u>114.467.739.352</u>	<u>90.519.180.937</u>
d) Trong đó: Bên liên quan		
Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)	65.195.386.350	65.195.386.350
	<u>65.195.386.350</u>	<u>65.195.386.350</u>

(i) Công ty đang ghi nhận khoản phải trả tiền Quỹ Hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp đã quá hạn là 39.490.443.030 VND và tiền cổ tức được chia cho phần vốn nhà nước đầu tư đã quá hạn là 25.704.943.320 VND (số cổ tức phải trả cho cổ đông lẻ còn lại là 3.514.957.150 VND). Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác định giá trị khoản lãi chậm nộp phát sinh khi thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn Nhà nước (Xem thông tin tại Thuyết minh số 35).

(ii) Căn cứ theo thỏa thuận hai bên tại Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 100042.01/PL05 ngày 25/05/2017 và các Phụ lục 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 về việc cơ cấu lại các khoản trả nợ gốc và lãi trong năm 2022 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons, số lãi vay mà Công ty phải trả cho Ngân hàng đến 31/12/2025 và phát sinh đến 31/12/2026 là 121.866.593.708 VND và số phải trả trong năm 2027 là 50.549.267.300 VND.

19 CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn (i)						
Vay ngắn hạn	103.413.649.659	103.413.649.659	4.705.000.000	3.870.834.239	104.247.815.420	104.247.815.420
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	68.700.000.000	68.700.000.000	20.000.000.000	150.000.000	88.550.000.000	88.550.000.000
	172.113.649.659	172.113.649.659	24.705.000.000	4.020.834.239	192.797.815.420	192.797.815.420
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn (ii)	112.500.508.971	112.500.508.971	-	150.000.000	112.350.508.971	112.350.508.971
	112.500.508.971	112.500.508.971	-	150.000.000	112.350.508.971	112.350.508.971
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(68.700.000.000)	(68.700.000.000)	(20.000.000.000)	(150.000.000)	(88.550.000.000)	(88.550.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	43.800.508.971	43.800.508.971			23.800.508.971	23.800.508.971

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Vay ngắn hạn						104.247.815.420	103.413.649.659
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng kế ước	1 năm	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp	97.878.308.570	98.122.142.809
Vay cá nhân	VND	10,00%	1 năm	Bổ sung vốn lưu	Tín chấp	6.369.506.850	5.291.506.850
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả						88.550.000.000	68.700.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng	VND	Theo từng kế ước	Năm 2027	Đầu tư Khách sạn Golf Phú Mỹ	Thế chấp	88.550.000.000	68.700.000.000
						192.797.815.420	172.113.649.659

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng kế ước nhận nợ	144 tháng	Năm 2027	Đầu tư Khách sạn Golf Phú Mỹ	Thế chấp	112.350.508.971	112.500.508.971
							112.350.508.971	112.500.508.971
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng							(88.550.000.000)	(68.700.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng							23.800.508.971	43.800.508.971

c) Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	97.878.308.570	38.302.391.059	98.122.142.809	17.521.834.379
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	68.550.000.000	7.455.004.793	48.700.000.000	4.287.003.058
	<u>166.428.308.570</u>	<u>45.757.395.852</u>	<u>146.822.142.809</u>	<u>21.808.837.437</u>

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

20 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	350.000.000.000	2.035.658.847	(1.686.409.906)	16.710.322.535	2.626.918.076	(147.240.979.053)	28.196.457.054	250.641.967.553
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	(25.571.194.026)	(3.850.073.665)	(29.421.267.691)
Số dư cuối năm trước	350.000.000.000	2.035.658.847	(1.686.409.906)	16.710.322.535	2.626.918.076	(172.812.173.079)	24.346.383.389	221.220.699.862
Số dư đầu năm nay	350.000.000.000	2.035.658.847	(1.686.409.906)	16.710.322.535	2.626.918.076	(188.494.544.237)	17.476.089.084	198.668.034.399
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(58.904.028.212)	(2.250.213.071)	(61.154.241.283)
Số dư cuối năm nay	350.000.000.000	2.035.658.847	(1.686.409.906)	16.710.322.535	2.626.918.076	(247.398.572.449)	15.225.876.013	137.513.793.116

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	Tỷ lệ	01/01/2025 VND	Tỷ lệ
Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)	236.911.920.000	67,69%	236.911.920.000	67,69%
Các cổ đông khác	110.148.080.000	31,47%	110.148.080.000	31,47%
Cổ phiếu quỹ	2.940.000.000	0,84%	2.940.000.000	0,84%
Cộng	350.000.000.000	100%	350.000.000.000	100%

c) 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	350.000.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	350.000.000.000	350.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.000.000	35.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	294.000	294.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	294.000	294.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34.706.000	34.706.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	34.706.000	34.706.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	16.710.322.535	16.710.322.535
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.626.918.076	2.626.918.076
	19.337.240.611	19.337.240.611

21 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	8.181.818.182	7.400.000.000
Từ 1 năm đến 5 năm	15.400.000.000	28.000.000.000

b) Cam kết thuê hoạt động

Công ty CP Thành Chí (công ty con) có ký hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Phú Mỹ I, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Khu Công nghiệp Phú Mỹ I, phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) với mục đích xây dựng kho bãi. Diện tích khu đất thuê là 176.665 m². Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất và sử dụng hạ tầng hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định thỏa thuận giữa hai bên.

22 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	206.623.778.604	160.721.362.710
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa khác	45.462.247.717	86.136.060.336
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.268.390.814	17.861.553.780
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	80.102.825.091
	<u><u>276.354.417.135</u></u>	<u><u>344.821.801.917</u></u>

23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp	198.903.669.658	152.369.003.808
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	41.119.035.548	87.599.889.968
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	25.111.482.352	27.584.739.905
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	-	8.691.081.514
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	13.794.396.018	38.066.250.026
	<u><u>278.928.583.576</u></u>	<u><u>314.310.965.221</u></u>

24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	96.712.523	262.446.878
	96.712.523	262.446.878

25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	41.266.258.133	30.988.796.448
	41.266.258.133	30.988.796.448

26 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	-	512.025.833
Chi phí dịch vụ mua ngoài	139.894.426	710.579.107
	139.894.426	1.222.604.940

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	7.815.367.814	8.018.863.180
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	61.930.185	6.862.775
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.287.219.608	1.517.451.076
Thuế, phí và lệ phí	47.395.152	41.084.552
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	1.413.646.201	20.143.853.717
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.234.878.401	647.153.506
Chi phí khác bằng tiền	1.942.661.342	2.586.074.063
	13.803.098.703	32.961.342.869

28 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.957.851.812	1.699.733.226
Thu nhập khác	83.212.396	691.031.353
	3.041.064.208	2.390.764.579

29 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền chậm nộp thuế, bảo hiểm, vi phạm hành chính	256.003.669	1.856.701.088
Chi phí khấu hao máy móc tại mỏ đá dừng khai thác do hết hạn khai thác	2.504.646.868	5.877.721.943
Chi phí đóng cửa mỏ, cải tạo phục hồi môi trường của mỏ đá Núi Ông	-	3.177.293.120
Giá trị còn lại của phí cấp quyền khai thác khoáng sản tại Mỏ đá xây dựng lộ 4	1.049.952.768	-
Chi phí xây dựng nhà kho số 5	833.137.957	-
Các khoản khác	22.226.688	261.131.796
	4.665.967.950	11.172.847.947

30 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	-	3.346.404.957
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	3.346.404.957

31 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	15.842.632.361	14.000.000.000
	15.842.632.361	14.000.000.000

b) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	1.842.632.361	165.390.753
	1.842.632.361	165.390.753

32 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(58.904.028.212)	(38.499.571.500)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(58.904.028.212)	(38.499.571.500)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	34.706.000	34.706.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.697)	(1.109)

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

33 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	116.732.655.511	139.719.435.766
Chi phí nhân công	19.197.427.560	21.102.369.574
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	122.226.783	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.228.907.381	16.685.287.365
Thuế, phí và lệ phí	1.825.297.000	1.084.211.380
Chi phí dự phòng	1.413.646.201	20.143.853.717
Chi phí dịch vụ mua ngoài	104.194.133.475	91.514.415.148
Chi phí khác bằng tiền	2.074.568.223	9.266.464.784
	264.788.862.134	299.516.037.734

34 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	4.705.000.000	58.524.785.433

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.020.834.239	42.044.701.069

35 THÔNG TIN KHÁC

Tại Thông báo kết quả kiểm toán năm 2018 số 257/TB-KTNN KV XIII ngày 05 tháng 09 năm 2019 của Kiểm toán nhà nước Khu vực XIII, Kiểm toán nhà nước đã kiến nghị UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác định lãi chậm nộp đối với phần vốn nhà nước tăng từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đến khi chính thức chuyển thành cổ phần và cổ tức được chia từ phần vốn của nhà nước

các năm 2009, 2010, 2011, 2012 đơn vị chưa nộp về Quý hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp đồng thời xử lý khoản lãi chậm nộp trên (tính đến 31 tháng 12 năm 2018 theo Kiểm toán nhà nước là 66.445.157.120 VND) khi thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn nhà nước theo Quyết định 1232/QĐ-TTg ngày 17 tháng 08 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ và kế hoạch số 110/KH-UBND ngày 11 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa có nhận được hướng dẫn, chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền về thực hiện thủ tục xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn nhà nước tại Công ty.

36 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất này.

37 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động bán thành phẩm, hàng hóa	Hoạt động dịch vụ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	206.623.778.604	45.462.247.717	24.268.390.814	276.354.417.135
Giá vốn hàng bán	198.903.669.658	41.119.035.548	25.111.482.352	265.134.187.558
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	13.794.396.018			13.794.396.018
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(6.074.287.072)	4.343.212.169	(843.091.538)	(2.574.166.441)
Tổng chi phí mua TSCĐ	185.185.185		168.065.333	353.250.518
Tài sản bộ phận	454.374.814.492	43.080.845.305	314.865.808.432	812.321.468.229
Tài sản không phân bổ				23.790.590.068
Tổng Tài sản	454.374.814.492	43.080.845.305	314.865.808.432	836.112.058.297
Nợ phải trả của các bộ phận	370.199.383.590	11.932.953.382	112.921.740.841	495.054.077.813
Nợ phải trả không phân bổ				203.544.187.368
Tổng nợ phải trả	370.199.383.590	11.932.953.382	112.921.740.841	698.598.265.181

b) Theo lĩnh vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của công ty và các công ty con chủ yếu diễn ra trên địa bàn miền nam Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

38 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, những người quản lý khác của Công ty	Cổ đông lớn nhất Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch HĐQT	331.610.000	417.280.000
Ông Võ Thành Tài	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	314.140.000	314.200.000
Ông Tống Thanh Hải	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Mai Ngọc Định	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02/07/2024), trước đây là Phó Tổng Giám đốc	366.020.000	340.080.741
Ông Hồ Thanh Côn	Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	278.480.000	338.239.259
Ông Hồ Kiên Cường	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 28/06/2025)	-	-
Ông Lê Vy Thùy	Kế toán trưởng	262.820.000	262.840.000
Ông Lê Thanh Nghị	Trưởng ban Kiểm soát	218.380.000	218.320.000
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên BKS	160.772.000	149.457.777
Bà Trần Thị Kim Anh	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 28/06/2025)	-	-
Bà Lê Thị Hoa	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 28/06/2025)	104.082.500	-

39 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm





Văn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng


Tống Thanh Hải
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh,
ngày 30 tháng 03 năm 2026