



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCONS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 1-2026

Tam Thắng, ngày 29 tháng 04 năm 2026

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU
TU' 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: 2026.04.29 19:53:50+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026 VND
TÀI SẢN				
100	A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150+160+170)		489.035.866.385	453.037.629.546
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	01	24.934.666.895	13.126.952.850
111	1. Tiền		13.294.666.895	4.086.952.850
112	2. Các khoản tương đương tiền		11.640.000.000	9.040.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	02	-	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		-	-
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)		-	-
125	5. Đầu tư ngắn hạn khác		-	-
126	6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)		-	-
130	III Các khoản phải thu ngắn hạn		218.873.432.543	216.993.353.101
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	03	147.231.287.309	150.207.696.071
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	04	75.443.060.308	70.833.074.376
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
135	5. Phải thu ngắn hạn khác	05	51.225.873.830	50.979.371.558
136	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(55.026.788.904)	(55.026.788.904)
137	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho	06	235.611.540.594	214.801.873.296
141	1. Hàng tồn kho		287.472.186.638	266.662.519.340
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(51.860.646.044)	(51.860.646.044)
160	VI. Tài sản ngắn hạn khác		9.616.226.353	8.115.450.299
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	07	14.404.147	176.760.544
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.392.395.470	1.729.263.019
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		6.209.426.736	6.209.426.736
165	5. Tài sản ngắn hạn khác	08	-	-
200	B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260+270)		381.030.020.398	383.074.428.751
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.716.127.649	7.716.127.649
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	03	-	-
212	2. Trả trước người bán dài hạn	04	-	-
215	5. Phải thu dài hạn khác	05	7.716.127.649	7.716.127.649
216	6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	II. Tài sản cố định		62.322.066.485	64.500.510.622
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	47.304.151.797	49.369.595.348
222	- Nguyên giá		174.422.221.496	174.422.221.496
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(127.118.069.699)	(125.052.626.148)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	-	-
225	- Nguyên giá		-	-
226	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	15.017.914.688	15.130.915.274
228	- Nguyên giá		21.928.188.545	21.928.188.545
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(6.910.273.857)	(6.797.273.271)
240	IV. Bất động sản đầu tư	13	296.599.973.831	299.810.178.647
241	- Nguyên giá		451.709.045.270	451.709.045.270

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026 VND
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(155.109.071.439)	(151.898.866.623)
250	V. Tài sản dở dang dài hạn		10.683.819.334	10.683.819.334
251	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		5.747.044.531	5.747.044.531
252	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	4.936.774.803	4.936.774.803
260	VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	15	17.699	17.699
261	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
262	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		-	-
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		-	-
264	4. (*)		-	-
265	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	-
266	6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)		-	-
270	VI. Tài sản dài hạn khác		3.708.015.400	363.774.800
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	07	3.708.015.400	363.774.800
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
274	4. Tài sản dài hạn khác	08	-	-
			-	-
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)		870.065.886.783	836.112.058.297
	NGUỒN VỐN			
300	A. Nợ phải trả (300 = 310+330)		742.322.045.778	698.598.265.181
310	I. Nợ ngắn hạn		672.867.336.613	607.710.866.826
311	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	31	128.104.754.314	98.266.989.516
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	32	11.692.639.962	9.145.304.275
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	33	32.030.465.470	32.030.465.470
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	34	11.778.616.586	11.932.831.087
315	4. Phải trả người lao động		5.179.156.508	5.509.038.639
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	35	6.955.631.994	10.060.392.919
317	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	7.		-	-
319	8. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	36	-	-
320	9. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	37	275.128.256.359	247.968.029.500
321	11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	38	201.997.815.420	192.797.815.420
322	12. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
323	13. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		-	-
325	15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	II. Nợ dài hạn		69.454.709.165	90.887.398.355
331	1. Phải trả người bán dài hạn	31	-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	32	-	-
333	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	34	-	-
334	4. Chi phí phải trả dài hạn	35	-	-
335	5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026 VND
336	6. Phải trả nội bộ dài hạn		-	
337	7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	36	-	
338	8. Phải trả dài hạn khác	37	37.811.567.833	51.244.257.023
339	9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	38	15.800.508.971	23.800.508.971
342	12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		15.842.632.361	15.842.632.361
400	B. Nguồn vốn chủ sở hữu		127.743.841.005	137.513.793.116
410	I. Nguồn vốn chủ sở hữu	40	127.743.841.005	137.513.793.116
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		350.000.000.000	350.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		350.000.000.000	350.000.000.000
	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn		2.035.658.847	2.035.658.847
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		16.710.322.535	16.710.322.535
419	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.626.918.076	2.626.918.076
420	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(257.414.068.970)	(247.398.572.449)
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ		(247.398.572.449)	(247.398.572.449)
420a	trước			
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(10.015.496.521)	
429	13. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		15.471.420.423	15.225.876.013
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)		870.065.886.783	836.112.058.297

Lập biểu



Văn Công Đức

Kế toán trưởng



Lê Vy Thùy

Tam thắng, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Mã số	Chi tiêu	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.817.078.090	22.431.042.364	32.817.078.090	22.431.042.364
02	Các khoản giảm trừ			-	
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.817.078.090	22.431.042.364	32.817.078.090	22.431.042.364
11	Giá vốn hàng bán	29.843.675.706	21.554.336.159	29.843.675.706	21.554.336.159
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.973.402.384	876.706.205	2.973.402.384	876.706.205
22	Doanh thu hoạt động tài chính	16.280.203	83.318.394	16.280.203	83.318.394
23	Chi phí tài chính	9.064.627.235	7.274.638.740	9.064.627.235	7.274.638.740
24	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>9.064.627.235</i>	<i>7.274.638.740</i>	<i>9.064.627.235</i>	<i>7.274.638.740</i>
25	Chi phí bán hàng	17.917.961	156.576.163	17.917.961	156.576.163
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.008.616.009	2.956.241.010	3.008.616.009	2.956.241.010
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(9.101.478.618)	(9.427.431.314)	(9.101.478.618)	(9.427.431.314)
31	Thu nhập khác	1	193.636.364	(26.846.662)	193.636.364
32	Chi phí khác	668.473.495	669.349.566	641.626.832	669.349.566
40	Lợi nhuận khác	(668.473.494)	(475.713.202)	(668.473.494)	(475.713.202)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(9.769.952.112)	(9.903.144.516)	(9.769.952.112)	(9.903.144.516)
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			-	
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			-	
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(9.769.952.112)	(9.903.144.516)	(9.769.952.112)	(9.903.144.516)
61	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	245.544.409	(275.565.246)	245.544.409	(275.565.246)
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	(10.015.496.521)	(9.627.579.270)	(10.015.496.521)	(9.627.579.270)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(289)	(277)	(289)	(277)

Lập biểu



Văn Công Đức

Kế toán trưởng



Lê Vy Thùy

Tam thắng, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Định

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 1 / 2026

Mã số	Chi tiêu	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2026	Năm 2025
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	(9.769.952.112)	(9.903.144.516)
	2. Điều chỉnh cho các khoản	14.431.662.653	12.437.199.585
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	5.388.648.954	5.456.328.069
03	- Các khoản dự phòng	-	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(16.280.203)	(293.767.224)
06	- Chi phí lãi vay	9.059.293.902	7.274.638.740
07	- Các khoản điều chỉnh khác	-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	4.661.710.541	2.534.055.069
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	(2.873.211.893)	16.775.361.902
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	(20.809.667.298)	(24.516.501.397)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	32.864.486.695	(4.282.919.658)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	(3.181.884.203)	(3.004.885.800)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả	-	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	-	-
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	10.661.433.842	(12.494.889.884)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	-	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	213.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	-	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	16.280.203	80.767.224
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	16.280.203	293.767.224

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 1 / 2026

Mã số	Chi tiêu	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2026	Năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	17.380.000.000	700.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	(16.250.000.000)	(1.977.000.000)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	1.130.000.000	(1.277.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	11.807.714.045	(13.478.122.660)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	13.126.952.850	30.453.699.673
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	24.934.666.895	16.975.577.013

Lập biểu

Văn Công Đức

Kế toán trưởng

Lê Vy Thùy

Tam thắng, ngày 29 tháng 04 năm 2026
Tổng Giám đốc



V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

01 . Tiền và các khoản tương đương tiền	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	372.794.355	275.727.623
Tiền gửi không kỳ hạn	12.921.872.540	3.811.225.227
Các khoản tương đương tiền (*)	11.640.000.000	9.040.000.000
Cộng	24.934.666.895	13.126.952.850

03 . Phải thu khách hàng	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Số đã trích lập dự phòng	Số dư	Số đã trích lập dự phòng	Số dư
- Công ty TNHH Cao Phú	10.601.622.465	10.601.622.465	10.601.622.465	10.601.622.465
- Công ty TNHH xây dựng Nam Hải	10.894.282.332	10.894.282.332	10.894.282.332	10.894.282.332
- BQLDA CN Dân dụng và Công nghiệp		1.103.974.028		8.483.268.258
- CT:Chung cư tái định cư Đông QL 56				
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia		59.921.889.575		48.055.754.559
- CN Miền Nam-TCT CP XD Công nghiệp Việt Nam		6.548.791.766		16.100.428.460
- Công ty Cổ phần HCT E&C		1.396.736.226		4.278.159.566
- Các khoản phải thu khách hàng khác	10.848.816.040	56.763.990.917	10.848.816.040	51.794.180.431
Cộng	32.344.720.837	147.231.287.309	32.344.720.837	150.207.696.071

04 . Trả trước cho người bán ngắn hạn	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Số đã trích lập dự phòng	Số dư	Số đã trích lập dự phòng	Số dư
- Công ty TNHH XD TM Bảo Minh VINA		8.723.457.693		
- Công ty cổ phần ECOCIM		27.630.504.049		27.630.504.049
- Công ty TNHH TM Xây dựng cầu Đường Minh Đạt		2.404.469.000		2.404.469.000
- Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Xây dựng PIGGOLD		11.637.284.251		12.264.823.987
- Các khoản trả trước cho người bán khác	1.052.881.800	25.047.345.315	1.052.881.800	28.533.277.340
Cộng	1.052.881.800	75.443.060.308	1.052.881.800	70.833.074.376

05 . Các khoản phải thu khác	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Số đã trích lập dự phòng	Số dư	Số đã trích lập dự phòng	Số dư
a. Phải thu khác ngắn hạn				
Ký cược, ký quỹ		146.550.000		146.550.000
Tạm ứng		18.731.060.356		18.488.090.619

Phải thu khác				
- Phải thu Ban quản lý công trình Bà Rịa - Công trình TTTM Bà Rịa	2.040.370.464	2.040.370.464	2.040.370.464	2.040.370.464
- Phải thu CTCP Tân Thành - Tạm phân chia DT theo hợp đồng HTKD số 10/HĐ.UDEC ngày 05/02/2004		7.367.281.094		7.367.281.094
- Phải thu Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam - Cổ tức	4.262.330.606	4.262.330.606	4.262.330.606	4.262.330.606
- Công nợ đội thi công XNCD	7.447.004.363	7.447.004.363	7.447.004.363	7.447.004.363
- Phải thu khác của Công ty TNHH UDC Phú Mỹ		440.000		140.000
- Phải thu khác của Công ty CP Thành Chí		369.901.418		346.554.214
- Phải thu khác	7.879.480.834	10.860.935.529	7.879.480.834	10.881.050.198
Cộng	21.629.186.267	51.225.873.830	21.629.186.267	50.979.371.558

b. Phải thu khác dài hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Tiền ký quỹ phục hồi môi trường mỏ đá lô 3A và lô 4 tại CTCP Thành Chí	7.716.127.649	7.716.127.649
Cộng	7.716.127.649	7.716.127.649

	Số đã trích lập dự phòng	Số dư	Số đã trích lập dự phòng	Số dư
Nguyên liệu, vật liệu		2.465.167.930		3.221.033.997
Chi phí SXKD dở dang	51.860.646.044	283.093.079.168	51.860.646.044	261.444.619.612
Thành phẩm		1.913.939.540		1.996.865.731
Cộng hàng tồn kho	51.860.646.044	287.472.186.638	51.860.646.044	266.662.519.340

(*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Chi phí sản xuất các công trình xây lắp	282.884.347.251	261.444.619.612
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	208.731.917	
Cộng chi phí sxkd dở dang	283.093.079.168	261.444.619.612

	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Công cụ xuất dùng	10.231.431	176.760.544
- Chi phí sửa chữa	4.172.716	-
Cộng	14.404.147	176.760.544

b. Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	319.312.047	204.168.077

- Phí sử dụng hạ tầng kho bãi tại Công ty Thành Chí	3.164.085.930	
- Chi phí sửa chữa	84.839.423	159.606.723
- Chi phí khác	139.778.000	
Cộng	3.708.015.400	363.774.800

10 . Tài sản cố định hữu hình

Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng TSCĐ hữu hình
Nguyên giá TSCĐ					
Số đầu năm	71.851.104.010	80.179.114.078	20.124.089.731	2.267.913.677	174.422.221.496
Số cuối kỳ	71.851.104.010	80.179.114.078	20.124.089.731	2.267.913.677	174.422.221.496
Hao mòn TSCĐ					
Số đầu năm	37.443.872.960	68.079.897.501	17.369.004.102	2.159.851.585	125.052.626.148
Tăng trong kỳ	760.241.321	1.140.157.419	137.541.911	27.502.900	2.065.443.551
- Trích khấu hao TSCĐ	760.241.321	1.140.157.419	137.541.911	27.502.900	2.065.443.551
Số cuối kỳ	38.204.114.281	69.220.054.920	17.506.546.013	2.187.354.485	127.118.069.699
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	34.407.231.050	12.099.216.577	2.755.085.629	108.062.092	49.369.595.348
Số cuối kỳ	33.646.989.729	10.959.059.158	2.617.543.718	80.559.192	47.304.151.797

12 . Tài sản cố định vô hình

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất lâu dài	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	Cộng TSCĐ vô hình
Số đầu năm	2.250.000.000	19.648.188.545		30.000.000	21.928.188.545
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	2.250.000.000	19.648.188.545	-	30.000.000	21.928.188.545
Hao mòn TSCĐ					
Số đầu năm	-	6.767.273.271	-	30.000.000	6.797.273.271
Tăng trong kỳ	-	113.000.586	-	-	113.000.586
- Trích khấu hao TSCĐ	-	113.000.586	-	-	113.000.586
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	6.880.273.857	-	30.000.000	6.910.273.857
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	2.250.000.000	12.880.915.274	-	-	15.130.915.274
Số cuối kỳ	2.250.000.000	12.767.914.688	-	-	15.017.914.688

Quyền sử dụng đất lâu dài bao gồm :

- Khu đất quanh mô đá lộ số 4 Châu pha, huyện Tân Thành, tỉnh BRVT (nay là xã Châu pha, TP.HCM) với diện tích 2.351 m2 hiện được Công ty cổ phần Thành chí làm sân công nghiệp phục vụ khi khai thác đá.

Quyền sử dụng đất có thời hạn bao gồm :

- Lô đất tại đường 3/2 , Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tam Thắng, TP.HCM) có diện tích đất 1.999,2 m2, đang được Công ty sử dụng làm trụ sở văn phòng với thời hạn sử dụng 50 năm tính từ ngày 12/11/2004.

- Lô đất tại phường Long Hương, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Long Hương, TP.HCM) có diện tích 21.298 m2 (21.350 m2 - 52 m2: Nhà nước thu hồi) với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ năm 2002, đang được Công ty sử dụng làm nơi đặt trạm trộn bê tông.

13 . Bất động sản đầu tư

a. Bất động sản đầu tư cho thuê

Chi tiêu	Nhà cửa và cơ sở hạ tầng cho thuê		
	Tại Công ty mẹ ⁽¹⁾	Tại CTCP Thành Chí	Cộng
Nguyên giá TSCĐ			
- Số đầu năm	341.295.248.153	110.413.797.117	451.709.045.270
- Tăng trong kỳ	-	-	-
- Giảm trong kỳ	-	-	-
- Số cuối kỳ	<u>341.295.248.153</u>	<u>110.413.797.117</u>	<u>451.709.045.270</u>
Hao mòn TSCĐ			
- Số đầu năm	59.865.531.807	92.033.334.816	151.898.866.623
- Tăng trong kỳ	1.851.511.293	1.358.693.523	3.210.204.816
- Trích khấu hao	1.851.511.293	1.358.693.523	3.210.204.816
- Giảm trong kỳ	-	-	-
- Số cuối kỳ	<u>61.717.043.100</u>	<u>93.392.028.339</u>	<u>155.109.071.439</u>
Giá trị còn lại			
- Số đầu kỳ	<u>281.429.716.346</u>	<u>18.380.462.301</u>	<u>299.810.178.647</u>
- Số cuối kỳ	<u>279.578.205.053</u>	<u>17.021.768.778</u>	<u>296.599.973.831</u>

⁽¹⁾ Bất động sản đầu tư cho thuê tại Công ty mẹ là giá trị QSD đất và giá trị trang thiết bị khách sạn Golf Phú Mỹ tại số 01 Nguyễn Văn Linh, Phường Phú Mỹ, TP.Phú Mỹ, tỉnh BR-VT (nay là Phường Phú Mỹ, TP.HCM). Hiện tại Khách sạn đang được dùng để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu.

15 . Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

- Đầu tư dài hạn khác

	Cuối kỳ Số lượng CP	Đầu năm Số lượng CP	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Cổ phiếu Ngân hàng đầu tư Phát Triển (BIDV)	1	1	17.699	17.699
Cộng	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>17.699</u>	<u>17.699</u>

14 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

a. Xây dựng, sửa chữa

- Công trình Khu nhà ở Châu Pha
- Các công trình khác

b. Mua sắm

- Đất nền biệt thự ven sông cửa lấp (lô A22.01 & C2.02)

Cộng

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Xây dựng, sửa chữa	3.158.432.284	3.158.432.284
- Công trình Khu nhà ở Châu Pha	1.746.606.152	1.746.606.152
- Các công trình khác	1.411.826.132	1.411.826.132
b. Mua sắm	1.778.342.519	1.778.342.519
- Đất nền biệt thự ven sông cửa lấp (lô A22.01 & C2.02)	1.778.342.519	1.778.342.519
Cộng	<u>4.936.774.803</u>	<u>4.936.774.803</u>

31 . Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Công ty TNHH Cung ứng Nhựa đường - ADCo	3.899.797.937	3.474.356.336
- Công ty TNHH Kỹ thuật Nền móng và Xây dựng Hồng Đức	2.500.812.253	2.500.812.253
- Công ty Cổ phần 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
- Liên danh Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy và TB Thăng Long - CTY TNHH KT Công nghệ Bình An	5.698.236.364	5.698.236.364
- Công ty CP Tiến bộ Quốc tế	5.143.749.964	5.143.749.964
- Công ty cổ phần kỹ thuật công trình việt nam	846.773.600	846.773.600
- Công ty TNHH thiết bị y tế hoàng lê	2.015.658.111	2.015.658.111
- Công ty TNHH Kỹ thuật Thương mại Xây dựng Xuân Đạt	3.847.498.011	3.847.498.011
- Công ty TNHH Xây dựng Thanh Hậu Phát	1.492.464.730	283.239.680
- Phải trả cho các đối tượng khác	95.504.753.187	67.301.655.040
Cộng	128.104.754.314	98.266.989.516

32 . Người mua trả tiền trước

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Công ty Cổ phần ECOCIM - Công trình Cam Ranh, phần kỳ 20	3.288.156.809	3.288.156.809
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	8.404.483.153	5.857.147.466
Cộng	11.692.639.962	9.145.304.275

33 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Phải trả cổ đông Nhà nước tại công ty mẹ ^(*)	25.704.943.320	25.704.943.320
- Phải trả cổ đông khác tại công ty mẹ ^(*)	3.514.957.150	3.514.957.150
- Phải trả cổ đông khác tại công ty con	2.810.565.000	2.810.565.000
Cộng	32.030.465.470	32.030.465.470

34 . Thuế và các khoản phải nộp

a - Phải nộp

	Đầu năm VND	Phải nộp VND	đã nộp VND	Cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	149.713.665	466.829.914	408.332.560	208.211.019
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.850.457.934	-	300.000.000	4.550.457.934
Thuế thu nhập cá nhân	2.774.016.903	119.422.518	32.134.372	2.861.305.049
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	33.201.987	-	-	33.201.987
Các loại thuế khác	4.125.440.597	-	-	4.125.440.597
Cộng	11.932.831.086	586.252.432	740.466.932	11.778.616.586

b- Phải thu

	Đầu năm VND	Phải nộp VND	đã nộp VND	Cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	5.848.675.066	-	-	5.848.675.066
Thuế khác	360.751.670	-	-	360.751.670
Cộng	6.209.426.736			6.209.426.736

35 . Chi phí phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Trích trước chi phí công trình	6.955.631.994	10.060.392.919
Cộng	6.955.631.994	10.060.392.919

38 . Vay và nợ thuê tài chính	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a. Vay ngắn hạn		
* Gốc vay ngắn hạn	105.447.815.420	104.247.815.420
+ Ngân hàng BIDV - CN BRVT	97.878.308.570	97.878.308.570
+ Vay cá nhân, tổ chức	7.569.506.850	6.369.506.850
* Nợ dài hạn đến hạn trả	96.550.000.000	88.550.000.000
Ngân hàng NN&PTNT - CN BRVT	96.550.000.000	88.550.000.000
Cộng	201.997.815.420	192.797.815.420

b. Vay dài hạn	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Gốc vay dài hạn	Nợ dài hạn đến hạn trả	Gốc vay dài hạn	Nợ dài hạn đến hạn trả
Ngân hàng NN&PTNT - CN BRVT	112.350.508.971	96.550.000.000	112.500.508.971	88.550.000.000
Cộng	112.350.508.971	96.550.000.000	112.500.508.971	88.550.000.000

37 . Các khoản phải trả, phải nộp khác	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a- Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	301.474.529	259.856.729
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	4.553.058.213	4.045.097.289
Phải trả về cổ phần hóa	39.490.443.030	39.490.443.030
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	5.011.220.000	5.347.720.000
Các khoản phải trả phải nộp khác	-	-
Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù	1.291.280.460	1.291.280.460
Lãi vay phải trả Ngân hàng BIDV CN VT	41.924.220.930	38.302.391.059
Lãi vay phải trả ngân hàng NN&PT nông thôn	140.553.836.187	121.866.593.708
Lãi vay phải trả cá nhân, tổ chức	1.367.134.515	1.176.668.786
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 Cổ phần Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phân chia lại	3.847.955.927	3.847.955.927
Công ty Cổ Phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Á Châu	256.169.252	256.169.252
Công ty CP ECOCIM	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
Phải trả khác	9.944.316.458	5.496.706.402
Cộng	275.128.256.359	247.968.029.500
b- Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược Dài hạn	694.989.723	694.989.723
Lãi vay phải trả ngân hàng NN&PT nông thôn	37.116.578.110	50.549.267.300
Cộng	37.811.567.833	51.244.257.023

40 . Nguồn vốn chủ sở hữu	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
	Vốn chủ sở hữu	350.000.000.000		

Thặng dư vốn	2.035.658.847			2.035.658.847
Cổ phiếu quỹ	(1.686.409.906)			(1.686.409.906)
Quỹ đầu tư phát triển	16.710.322.535			16.710.322.535
Quỹ khác thuộc VCSH	2.626.918.076			2.626.918.076
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	(247.398.572.449)	(10.015.496.521)	-	(257.414.068.970)
<i>Trong đó : Năm nay</i>		<i>(10.015.496.521)</i>		<i>(10.015.496.521)</i>
<i>Năm trước</i>	<i>(247.398.572.449)</i>			<i>(247.398.572.449)</i>
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	15.225.876.013	245.544.409	-	15.471.420.422
Cộng	137.513.793.116	(9.769.952.112)	-	127.743.841.004

a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Vốn đầu tư của Nhà nước (Sở Tài chính TP.HCM)	236.911.920.000	236.911.920.000
Vốn góp của các cổ đông	110.148.080.000	110.148.080.000
Cổ phiếu quỹ	2.940.000.000	2.940.000.000
Cộng	350.000.000.000	350.000.000.000

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	350.000.000.000	350.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ		
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	350.000.000.000	350.000.000.000

c. Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.000.000	35.000.000
- Số lượng Cổ phiếu đã phát hành	35.000.000	35.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>35.000.000</i>	<i>35.000.000</i>
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34.706.000	34.706.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>34.706.000</i>	<i>34.706.000</i>
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
- Số lượng cổ phiếu quỹ	294.000	294.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>294.000</i>	<i>294.000</i>
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phần):	10.000	10.000

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

23 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 2026	Lũy kế 2025
Doanh thu hoạt động xây lắp	7.621.173.265	6.412.585.171	7.621.173.265	6.412.585.171
Doanh thu bán hàng, cho thuê kho bãi	21.744.485.190	14.353.860.828	21.744.485.190	14.353.860.828
Doanh thu cung cấp dịch vụ	331.056.000	300.960.000	331.056.000	300.960.000
Doanh thu cung cấp khác	3.120.363.635	1.363.636.365	3.120.363.635	1.363.636.365
Cộng	32.817.078.090	22.431.042.364	32.817.078.090	22.431.042.364

24 . Các khoản giảm trừ	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 2026	Lũy kế 2025
25 . Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 2026	Lũy kế 2025
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	7.621.173.265	6.412.585.171	7.621.173.265	6.412.585.171
Doanh thu thuần bán hàng, cho thuê kho bãi	21.744.485.190	14.353.860.828	21.744.485.190	14.353.860.828
Doanh thu thuần dịch vụ khách sạn	331.056.000	300.960.000	331.056.000	300.960.000
Doanh thu thuần khác	3.120.363.635	1.363.636.365	3.120.363.635	1.363.636.365
Cộng	32.817.078.090	22.431.042.364	32.817.078.090	22.431.042.364
26 . Giá vốn hàng bán	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 2026	Lũy kế 2025
Giá vốn của hoạt động xây lắp	7.392.538.067	6.091.955.912	7.392.538.067	6.091.955.912
Giá vốn bán hàng, cho thuê kho bãi	18.796.227.483	12.720.346.047	18.796.227.483	12.720.346.047
Giá vốn của dịch vụ khách sạn	863.453.961	890.522.907	863.453.961	890.522.907
Giá vốn khác	2.791.456.195	1.851.511.293	2.791.456.195	1.851.511.293
Cộng	29.843.675.706	21.554.336.159	29.843.675.706	21.554.336.159
27 . Lợi nhuận gộp	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 2026	Lũy kế 2025
Cộng	2.973.402.384	876.706.205	2.973.402.384	876.706.205
28 . Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 2026	Lũy kế 2025
Lãi tiền gửi	16.280.203	83.318.394	16.280.203	83.318.394
Cộng	16.280.203	83.318.394	16.280.203	83.318.394
29 . Chi phí tài chính	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 2026	Lũy kế 2025
Chi phí lãi vay	9.064.627.235	7.274.638.740	9.064.627.235	7.274.638.740
Cộng	9.064.627.235	7.274.638.740	9.064.627.235	7.274.638.740
32 . Thu nhập khác	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 2026	Lũy kế 2025
Thu thanh lý tài sản		193.636.364	-	193.636.364
Thu khác	1	-	1	-
Cộng	1	193.636.364	1	193.636.364
33 . Chi phí khác	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 2026	Lũy kế 2025
Chi phí thanh lý tài sản	-	22.000.000	-	22.000.000
Chi phí khác	668.473.495	647.349.566	668.473.495	647.349.566
Cộng	668.473.495	669.349.566	668.473.495	669.349.566
34 . Lợi nhuận khác	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 2026	Lũy kế 2025
(668.473.494)	(475.713.202)	(668.473.494)	(475.713.202)	
35 . Lợi nhuận trước thuế	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 2026	Lũy kế 2025
(9.769.952.112)	(9.903.144.516)	(9.769.952.112)	(9.903.144.516)	

	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 2026	Lũy kế 2025
36 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				
37 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	20%		20%	
	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 2026	Lũy kế 2025
38 . Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(9.769.952.112)	(9.903.144.516)	(9.769.952.112)	(9.903.144.516)
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cổ đông công ty mẹ	(10.015.496.521)	(9.627.579.270)	(10.015.496.521)	(9.627.579.270)
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(10.015.496.521)	(9.627.579.270)	(10.015.496.521)	(9.627.579.270)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ	34.706.000	34.706.000	34.706.000	34.706.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	34.706.000	34.706.000	34.706.000	34.706.000
39 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(289)	(277)	(289)	(277)

IX. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu đầu năm trên Bảng Cân đối kế toán và báo cáo thuyết minh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh cùng kỳ trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ, báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo quý 1/2025 do đơn vị lập.

X - Giải trình biến động lợi nhuận quý 1/2026 so với quý 1/2025 :

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 1/2026 lỗ 9,77 tỷ đồng, giảm lỗ 134 triệu đồng so với mức lỗ 9,9 tỷ đồng cùng kỳ năm 2025. Chi tiết biến động doanh thu, lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 1/2026 so với cùng kỳ năm 2025 và nguyên nhân lỗ cụ thể như sau :

- Ngoài việc lợi nhuận sau thuế quý 1/2026 tại công ty mẹ lỗ 10,01 tỷ đồng, tăng lỗ 1,05 tỷ đồng so với mức lỗ 8,95 tỷ đồng cùng kỳ năm 2025, thì lợi nhuận sau thuế quý 1/2026 của công ty CP Thành Chí đã bắt đầu có lãi với mức lãi 513 triệu đồng, tăng 1,08 tỷ đồng so với số lỗ 575 triệu đồng quý 1/2025; lợi nhuận sau thuế của Công ty TNHH UDC Phú Mỹ lỗ 271 triệu đồng, giảm lỗ 95 triệu đồng so với số lỗ 367 triệu đồng quý 1/2025. Biến động giảm lỗ và tăng lãi lợi nhuận sau thuế của 02 công ty con đã làm lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 1/2026 biến động giảm lỗ 134 triệu đồng so với quý 1/2025.

- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 1/2026 lỗ là do kết quả kinh doanh tại công ty mẹ lỗ với mức lỗ 10,01 tỷ đồng, nguyên nhân chủ yếu đến từ chi phí tài chính cao và doanh thu tại công ty mẹ chưa đủ để tạo mức lợi nhuận gộp có thể bù đắp và trang trải các chi phí phát sinh trong kỳ. Bên cạnh đó, kết quả kinh doanh của 02 công ty con mặc dù có cải thiện nhưng Công ty TNHH UDC Phú Mỹ vẫn lỗ và Công ty CP Thành Chí có lãi với mức lợi nhuận sau thuế là 513 triệu đồng, chưa đủ để bù đắp khoản lỗ tại công ty mẹ nên lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 1/2026 của công ty lỗ như đã báo cáo.

Trên đây là giải trình biến động lợi nhuận báo cáo tài chính hợp nhất quý 1/2026 so với cùng kỳ năm 2025 và nguyên nhân lỗ quý 1/2026, kính trình quý cổ đông ./.

Người lập biểu

Văn Công Đức

Kế toán trưởng

Lê Vy Thùy

Tam thẳng, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Định