# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCONS

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(đã được soát xét)

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: 2026.08.28 17:54:36 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

## NỘI DUNG


| | Trang |
|---|---|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 02 - 03 |
| Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ | 04 - 05 |
| Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét | 06 - 39 |
| Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ | 06 - 07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ | 08 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ | 09 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ | 10 - 39 |

# 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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

## CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư 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, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

### Hội đồng quản trị

| | | |
|---|---|---|
| Ông Trần Thái Hòa | Chủ tịch | |
| Ông Hồ Thanh Côn | Thành viên | |
| Ông Võ Thành Tài | Thành viên | |
| Ông Tống Thanh Hải | Thành viên | (có đơn từ nhiệm ngày 27 tháng 01 năm 2026) |
| Ông Mai Ngọc Định | Thành viên | |

### Ban Tổng Giám đốc

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

### Ban kiểm soát

| | |
|---|---|
| Ông Lê Thanh Nghị | Trưởng ban |
| Bà Nguyễn Thị Mai Hương | Thành viên |
| Bà Lê Thị Hoa | Thành viên |

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này là ông Mai Ngọc Định - Tổng Giám đốc.

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Công ty.

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi - Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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.

Chúng tôi 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 riêng giữa niên độ 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.

Chúng tôi cam kết rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

**Cam kết khác**

Chúng tôi cam kết rằng Công ty đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 3500101306 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCons
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

**Mai Ngọc Định**
*Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026*

Số: 270826.005/BCTC.KT5

# BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons ("Công ty") được lập ngày 27 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

## 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 riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

## Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Tại ngày 01/01/2026 và ngày 30/06/2026, giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng do đang chờ quyết toán hoặc tạm ngừng thi công với giá trị lần lượt là 15,54 tỷ VND và 10,26 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 30 tháng 06 năm 2026, 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 17, 20 và 34). 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.

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

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề được nêu tại đoạn "cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Tại thời điểm 30/06/2026, Công ty có lỗ lũy kế (Mã số 420) là 243,08 tỷ VND, nợ phải trả ngắn hạn (mã số 310) là 719,23 tỷ VND vượt quá tài sản ngắn hạn (mã số 100) là 217,57 tỷ VND; nợ phải trả và các khoản vay quá hạn chưa thanh toán lớn số tiền là 336,71 tỷ VND; các khoản thuế quá hạn với số tiền là 8,79 tỷ VND; Công ty hiện đang bị áp dụng biện pháp cưỡng chế với việc sử dụng hóa đơn. 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 riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 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 kết luận 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 27 tháng 08 năm 2026*

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối kỳ VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|---|---|
| **100** | **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **501.659.691.315** | **472.252.569.910** |
| **110** | **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | 3 | **14.538.974.557** | **8.549.347.905** |
| 111 | 1. Tiền | | 8.498.974.557 | 2.509.347.905 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 6.040.000.000 | 6.040.000.000 |
| **120** | **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | 4 | **3.537.849.922** | **4.982.849.922** |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | | 3.537.849.922 | 4.982.849.922 |
| **130** | **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | | **245.347.508.324** | **238.390.593.911** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 171.621.367.026 | 170.021.946.189 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 75.671.593.898 | 70.648.624.376 |
| 135 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 50.877.631.134 | 50.543.107.080 |
| 136 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (52.823.083.734) | (52.823.083.734) |
| **140** | **IV. Hàng tồn kho** | 9 | **228.835.540.243** | **212.354.105.873** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 285.976.777.287 | 264.214.751.917 |
| 142 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (57.141.237.044) | (51.860.646.044) |
| **160** | **V. Tài sản ngắn hạn khác** | | **9.399.818.269** | **7.975.672.299** |
| 161 | 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 10 | 6.081.893 | 36.982.544 |
| 162 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 3.184.309.640 | 1.729.263.019 |
| 163 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 18 | 6.209.426.736 | 6.209.426.736 |
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **336.284.371.873** | **340.674.414.221** |
| **220** | **I. Tài sản cố định** | | **18.170.932.125** | **19.548.928.639** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 5.516.018.023 | 6.668.013.365 |
| *222* | *- Nguyên giá* | | *54.665.745.357* | *55.316.108.993* |
| *223* | *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | | *(49.149.727.334)* | *(48.648.095.628)* |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 12 | 12.654.914.102 | 12.880.915.274 |
| *228* | *- Nguyên giá* | | *16.962.600.781* | *16.962.600.781* |
| *229* | *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | | *(4.307.686.679)* | *(4.081.685.507)* |
| **240** | **II. Bất động sản đầu tư** | 13 | **277.726.693.760** | **281.429.716.346** |
| 241 | - Nguyên giá | | 341.295.248.153 | 341.295.248.153 |
| 242 | - Giá trị hao mòn luỹ kế | | (63.568.554.393) | (59.865.531.807) |
| **250** | **III. Tài sản dở dang dài hạn** | 14 | **11.347.043.041** | **10.515.754.001** |
| 251 | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | | 5.747.044.531 | 5.747.044.531 |
| 252 | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 5.599.998.510 | 4.768.709.470 |
| **260** | **IV. Đầu tư tài chính dài hạn** | 4 | **28.873.938.197** | **28.873.938.197** |
| 261 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 98.537.082.305 | 98.537.082.305 |
| 263 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 17.699 | 17.699 |
| 264 | 3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | | (79.213.161.807) | (79.213.161.807) |
| 265 | 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | | 9.550.000.000 | 9.550.000.000 |
| **270** | **V. Tài sản dài hạn khác** | | **165.764.750** | **306.077.038** |
| 271 | 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 10 | 165.764.750 | 306.077.038 |
| **280** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **837.944.063.188** | **812.926.984.131** |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

*(Tiếp theo)*

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối kỳ VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **C. NỢ PHẢI TRẢ** | | **719.631.086.590** | **667.435.066.037** |
| **310** | **I. Nợ ngắn hạn** | | **719.231.086.590** | **592.685.289.766** |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 15 | 130.130.642.235 | 98.687.396.971 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 16 | 11.031.729.087 | 8.848.576.651 |
| 313 | 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 17 | 29.219.900.470 | 29.219.900.470 |
| 314 | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 18 | 8.942.407.458 | 9.516.449.556 |
| 315 | 5. Phải trả người lao động | | 5.239.609.986 | 5.138.260.138 |
| 316 | 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 6.930.817.853 | 10.060.392.919 |
| 320 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 20 | 310.559.655.110 | 238.816.497.641 |
| 321 | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 21 | 217.176.324.391 | 192.397.815.420 |
| **330** | **II. Nợ dài hạn** | | **400.000.000** | **74.749.776.271** |
| 338 | 1. Phải trả dài hạn khác | 20 | 400.000.000 | 50.949.267.300 |
| 339 | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 21 | - | 23.800.508.971 |
| **400** | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **22** | **118.312.976.598** | **145.491.918.094** |
| 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 | | 2.035.484.756 | 2.035.484.756 |
| 415 | 3. Cổ phiếu mua lại của chính mình | | (1.686.409.906) | (1.686.409.906) |
| 418 | 4. Quỹ đầu tư phát triển | | 8.417.484.598 | 8.417.484.598 |
| 419 | 5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 2.626.918.076 | 2.626.918.076 |
| 420 | 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | (243.080.500.926) | (215.901.559.430) |
| *420a* | *- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | | *(215.901.559.430)* | *(153.479.765.355)* |
| *420b* | *- LNST chưa phân phối kỳ này* | | *(27.178.941.496)* | *(62.421.794.075)* |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **837.944.063.188** | **812.926.984.131** |

| | | |
|---|---|---|
| **Văn Công Đức** | **Lê Vy Thùy** | **Mai Ngọc Định** |
| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
| | | *Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026* |

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026*

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
|---|---|---|---|---|
| **01** | **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **24** | **40.086.418.047** | **89.724.263.723** |
| **10** | **2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **40.086.418.047** | **89.724.263.723** |
| **11** | **3. Giá vốn hàng bán** | **25** | **44.259.729.583** | **94.483.622.638** |
| **20** | **4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **(4.173.311.536)** | **(4.759.358.915)** |
| 22 | 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 26 | 463.563.127 | 578.144.378 |
| 23 | 6. Chi phí tài chính | 27 | 18.312.885.251 | 14.759.985.453 |
| *24* | *Trong đó: Chi phí đi vay* | | *18.312.885.251* | *14.759.985.453* |
| 26 | 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 28 | 5.221.518.431 | 5.245.634.502 |
| **30** | **8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **(27.244.152.091)** | **(24.186.834.492)** |
| 31 | 9. Thu nhập khác | 29 | 218.181.819 | 1.594.096.256 |
| 32 | 10. Chi phí khác | 30 | 152.971.224 | 13.930.641 |
| **40** | **11. Lợi nhuận khác** | | **65.210.595** | **1.580.165.615** |
| **50** | **12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **(27.178.941.496)** | **(22.606.668.877)** |
| 51 | 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 31 | - | - |
| **60** | **14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | | **(27.178.941.496)** | **(22.606.668.877)** |

| | | |
|---|---|---|
| **Văn Công Đức** | **Lê Vy Thùy** | **Mai Ngọc Định** |
| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
| | | *Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026* |

## B BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026*

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
|---|---|---|---|---|
| | **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| ***01*** | ***1. Lợi nhuận trước thuế*** | | ***(27.178.941.496)*** | ***(22.606.668.877)*** |
| | ***2. Điều chỉnh cho các khoản*** | | | |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 5.081.019.100 | 5.188.830.516 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | 5.280.591.000 | 7.544.123.586 |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | | (681.744.945) | (2.172.240.634) |
| 06 | - Chi phí đi vay | | 18.312.885.251 | 14.759.985.453 |
| ***08*** | ***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | | ***813.808.910*** | ***2.714.030.044*** |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | (8.411.961.034) | (14.067.259.214) |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | (21.762.025.370) | (11.856.071.761) |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả | | 33.685.954.355 | 5.244.669.045 |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | | 171.212.939 | 8.538.748 |
| 14 | - Chi phí đi vay đã trả | | (63.650.597) | (20.915.325) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (717.168.456) | - |
| ***20*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | | ***3.716.170.747*** | ***(17.977.008.463)*** |
| | **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | (831.289.040) | - |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | 218.181.818 | 1.598.942.919 |
| 24 | 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | | 1.445.000.000 | - |
| 27 | 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 463.563.127 | 578.144.378 |
| ***30*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | | ***1.295.455.905*** | ***2.177.087.297*** |
| | **III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | 1.750.000.000 | 1.480.000.000 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (772.000.000) | (2.570.834.239) |
| ***40*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | | ***978.000.000*** | ***(1.090.834.239)*** |
| **50** | **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | | **5.989.626.652** | **(16.890.755.405)** |
| **60** | **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | | **8.549.347.905** | **28.770.670.324** |
| **70** | **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | **3** | **14.538.974.557** | **11.879.914.919** |

| | | |
|---|---|---|
| **Văn Công Đức** | **Lê Vy Thủy** | **[illegible] Định** |
| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
| | | *Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026* |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026*

## 1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư 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 tháng 2, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của 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 tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 59 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 93 người)

### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là: Xây lắp và kinh doanh bất động sản.

### 1.3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Xây lắp, kinh doanh bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng từ bê tông.

### 1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Trong năm chu kỳ hoạt động kinh doanh thông thường là 12 tháng. Tuy nhiên, đối với hoạt động xây lắp có phát sinh một số công trình có chu kỳ kinh doanh trên 12 tháng.

### 1.5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Trong kỳ, công ty 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 trình Dự án NOXH Việt - Sing tại Bình Dương,... và chưa có thêm hợp đồng mới, khối lượng nghiệm thu hoàn thành trong kỳ giảm so với cùng kỳ dẫn đến doanh thu xây dựng giảm mạnh 52,87 tỷ VND (tương ứng mức giảm 75,28%). Ngoài ra, Công ty tiếp tục trích lập bổ sung dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Cùng với đó công ty tiếp tục cho thuê thêm trạm trộn bê tông từ cuối năm trước làm doanh thu cung cấp dịch vụ trong kỳ tăng 2,2 tỷ VND (tương ứng mức tăng 75,5%). Những vấn đề này dẫn đến doanh thu công ty giảm mạnh cùng với đó lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ giảm so với cùng kỳ năm trước.

**Áp dụng giả định về khả năng hoạt động liên tục**

Tại thời điểm 30/06/2026, Công ty có lỗ lũy kế (Mã số 420) là 243,08 tỷ VND, nợ phải trả ngắn hạn (mã số 310) vượt quá tài sản ngắn hạn (mã số 100) là 217,57 tỷ VND; nợ phải trả và các khoản vay quá hạn chưa thanh toán lớn số tiền là 336,71 tỷ VND; các khoản thuế quá hạn với số tiền là 8,79 tỷ VND; Công ty hiện đang bị áp dụng biện pháp cưỡng chế với việc sử dụng hóa đơn. 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 riêng giữa niên độ của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục do hiện nay Công ty

đã đệ trình kế hoạch sản xuất kinh doanh với Sở tài chính và tham mưu UBND thành phố chỉ đạo giải quyết các vấn đề của công ty.

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

| Tên đơn vị | Địa chỉ | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|---|
| Xí nghiệp Sản xuất Công nghiệp | Thành phố Hồ Chí Minh | Sản xuất vật liệu xây dựng |

Thông tin về các công ty con của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

## 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

*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 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và 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, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng điều chỉnh phi hồi tố đối với các chính sách kế toán do áp dụng lần đầu các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Thông tư số 99/2025/TT-BTC cũng yêu cầu thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục của báo cáo tài chính. Số liệu so sánh đã được chuyển đổi, phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại và tuân thủ quy định có liên quan của Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 37 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

### 2.4 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Văn phòng Công ty.

Trong báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

## 2.5 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng 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 phân bổ chi phí chờ phân bổ;
- Ước tính chi phí 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 riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

## 2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi 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.

## 2.7 Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán 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 kỳ cụ thể như sau:
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.8 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 riêng 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 khế 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 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.

## 2.9 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 xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

## 2.10 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 luỹ 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 mà 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 riêng trong kỳ 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 |

## 2.11 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 luỹ 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 |

## 2.12 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 kỳ kế toán 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.

## 2.13 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.

## 2.14 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 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.

## 2.15 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh của từng kỳ kế toán 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 chờ phân bổ 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 01 năm đến 03 năm;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

### 2.16 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

### 2.17 Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: 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.

### 2.18 Vay

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

### 2.19 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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".

### 2.20 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: trích trước chi phí công trình, chi phí lãi tiền vay phải trả,... Các khoản chi phí phải trả này được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

### 2.21 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 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 mua lại của chính mình Công ty trước ngày Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực (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 mua lại của chính Công ty sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu của Công ty.

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.

### 2.22 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 báo cáo tài chính.

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*
- 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 kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

*Doanh thu hoạt động tài chính*
Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia 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.

## 2.23 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 sản phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 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 kỳ 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.

## 2.24 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí đi vay vốn; lãi chậm thanh toán; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác... được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.25 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, dự phòng tái cơ cấu, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

## 2.26 Bán, thanh lý Tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua.

Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư và giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

## 2.27 Thuế thu nhập doanh nghiệp

*Chi phí thuế TNDN hiện hành*
Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

*Thuế suất thuế TNDN hiện hành*

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

## 2.28 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 tổ chức 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 tổ chức 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 tổ chức này;
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.29 Thông tin bộ phận

Trong kỳ, Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản, xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng, các hoạt động khác chiếm tỷ trọng không đáng kể (dưới 10%) trong kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và trong tổng giá trị tài sản. Đồng thời, hoạt động của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

## 3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | Cuối kỳ | Đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 341.100.106 | 250.657.439 |
| Tiền gửi không kỳ hạn | 8.157.874.451 | 2.258.690.466 |
| Các khoản tương đương tiền | 6.040.000.000 | 6.040.000.000 |
| | **14.538.974.557** | **8.549.347.905** |

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

| | Loại tiền | Kỳ hạn | Lãi suất năm | Giá trị |
|---|---|---|---|---|
| | | | | VND |
| **Tiền gửi không kỳ hạn** | | | | |
| - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín | VND | không kỳ hạn | 0,20% | 7.602.949.753 |
| - Các ngân hàng khác | VND | không kỳ hạn | 0,20% | 554.924.698 |
| | | | | **8.157.874.451** |
| **Các khoản tương đương tiền** | | | | |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | VND | 03 tháng | 1,90% | 6.040.000.000 |
| | | | | **6.040.000.000** |

## 4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | Cuối kỳ | | | Đầu năm | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
| | VND | | VND | VND | | VND |
| **a1) Ngắn hạn** | | | | | | |
| Cho vay | 3.537.849.922 | 3.537.849.922 | - | 4.982.849.922 | 4.982.849.922 | - |
| | **3.537.849.922** | **3.537.849.922** | **-** | **4.982.849.922** | **4.982.849.922** | **-** |
| **a2) Dài hạn** | | | | | | |
| Cho vay | 9.550.000.000 | 9.550.000.000 | - | 9.550.000.000 | 9.550.000.000 | - |
| | **9.550.000.000** | **9.550.000.000** | **-** | **9.550.000.000** | **9.550.000.000** | **-** |

Thông tin chi tiết về đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

| | Hợp đồng | Loại tiền | Mục đích vay | Lãi suất | Thời hạn cho vay | Hình thức đảm bảo | Cuối kỳ | Đầu năm |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | VND | VND |
| **Ngắn hạn** | | | | | | | | |
| ***Bên liên quan*** | | | | | | | **3.537.849.922** | **4.982.849.922** |
| - Công ty TNHH UDC Phú Mỹ | 11/VKH.UDEC | VND | Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh | 9,45% | 11 tháng | Tín chấp | 3.537.849.922 | 4.982.849.922 |
| | | | | | | | **3.537.849.922** | **4.982.849.922** |
| **Dài hạn** | | | | | | | | |
| ***Bên liên quan*** | | | | | | | **9.550.000.000** | **9.550.000.000** |
| - Công ty TNHH UDC Phú Mỹ | 138/HĐVV.UDEC | VND | Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh | 5% | 36 tháng | Tín chấp | 9.550.000.000 | 9.550.000.000 |
| | | | | | | | **9.550.000.000** | **9.550.000.000** |

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

| | Cuối kỳ | | | Đầu năm | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| **Đầu tư vào công ty con** | **98.537.082.305** | **19.323.920.498** | **(79.213.161.807)** | **98.537.082.305** | **19.323.920.498** | **(79.213.161.807)** |
| Công ty CP Thành Chí (i) | 28.537.082.305 | 19.323.920.498 | (9.213.161.807) | 28.537.082.305 | 19.323.920.498 | (9.213.161.807) |
| Công ty TNHH UDC Phú Mỹ (ii) | 70.000.000.000 | - | (70.000.000.000) | 70.000.000.000 | - | (70.000.000.000) |
| **Đầu tư vào đơn vị khác** | **17.699** | **42.400** | **-** | **17.699** | **38.900** | **-** |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (iii) | 17.699 | 42.400 | - | 17.699 | 38.900 | - |
| | **98.537.100.004** | **19.323.962.898** | **(79.213.161.807)** | **98.537.100.004** | **19.323.959.398** | **(79.213.161.807)** |

Giá trị có thể thu hồi đối với các khoản đầu tư vào công ty con được xác định bằng giá gốc của khoản đầu tư trừ đi giá trị dự phòng tương ứng.

(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 30 tháng 06 năm 2026, 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") 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 01 Nguyễn Văn Linh, phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh). Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh khách sạn. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại UDC Phú Mỹ là 100%.

(iii) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty vẫn đang nắm giữ 01 cổ phiếu lẻ chưa bán của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (mã chứng khoán: BID) có giá gốc là 17.699 VND. Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2025 và 30/06/2026.

## 5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | Cuối kỳ | | Đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| ***Bên liên quan*** | ***21.764.154.363*** | ***-*** | ***22.515.296.908*** | ***-*** |
| Công ty TNHH UDC Phú Mỹ | 21.764.154.363 | - | 22.515.296.908 | - |
| ***Bên khác*** | ***149.857.212.663*** | ***(30.141.015.667)*** | ***147.506.649.281*** | ***(30.141.015.667)*** |
| Công ty CP Tân Thành: Công trình Khu nhà ở Phú Mỹ | 13.646.155.409 | - | 13.646.155.409 | - |
| Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải | 10.894.282.332 | (10.894.282.332) | 10.894.282.332 | (10.894.282.332) |
| Công ty TNHH Cao Phú | 10.601.622.465 | (10.601.622.465) | 10.601.622.465 | (10.601.622.465) |
| Công ty CP Xây dựng An Phú Gia | 69.785.638.244 | - | 48.055.754.559 | - |
| Tổng Công ty CP Xây dựng Công nghiệp Việt Nam | 6.181.544.168 | - | 16.100.428.460 | - |
| Các khách hàng khác | 38.747.970.045 | (8.645.110.870) | 48.208.406.056 | (8.645.110.870) |
| | **171.621.367.026** | **(30.141.015.667)** | **170.021.946.189** | **(30.141.015.667)** |

## 6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Cuối kỳ | | Đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Cầu đường Minh Đạt | 2.404.469.000 | - | 2.404.469.000 | - |
| Công ty CP ECOCIM | 27.630.504.049 | - | 27.630.504.049 | - |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Bảo Minh VINA | 6.512.662.201 | - | 5.336.746.947 | - |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng PIGGOLD | 11.787.632.981 | - | 12.264.823.987 | - |
| Các người bán khác | 27.336.325.667 | (1.052.881.800) | 23.012.080.393 | (1.052.881.800) |
| | **75.671.593.898** | **(1.052.881.800)** | **70.648.624.376** | **(1.052.881.800)** |

## 7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | Cuối kỳ | | Đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| 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 người lao động | 18.643.902.558 | - | 18.488.090.619 | - |
| - *Bà Bùi Đình Nga* | *6.790.956.687* | - | *6.790.956.687* | - |
| - *Ông Đỗ Văn Giáp* | *5.649.782.609* | - | *5.649.782.609* | - |
| - *Ông Đỗ Văn Diễn* | *2.583.094.000* | - | *2.583.094.000* | - |
| - *Đối tượng khác* | *3.620.069.262* | - | *3.464.257.323* | - |
| Ký cược, ký quỹ | 74.500.000 | - | 79.500.000 | - |
| 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) |
| Phải thu các nhà thầu phụ - 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) |
| Phải thu khác | 5.035.683.238 | (4.700.883.218) | 4.851.971.123 | (4.700.883.218) |
| | **50.877.631.134** | **(21.629.186.267)** | **50.543.107.080** | **(21.629.186.267)** |

(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 $m^2$ 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 30 tháng 06 năm 2026, 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 kỳ 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.

## 8 NỢ XẤU

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

| | Cuối kỳ | | Đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị gốc nợ | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị gốc nợ | Giá trị có thể thu hồi |
| | VND | VND | VND | VND |
| **Phải thu khách hàng** | **37.886.436.820** | **7.745.421.153** | **37.886.436.820** | **7.745.421.153** |
| - 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 | - |
| - Các đối tượng khác | 15.321.111.653 | 7.745.421.153 | 15.321.111.653 | 7.745.421.153 |
| **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 | - |
| **Phải thu khác** | **21.629.186.267** | **-** | **21.629.186.267** | **-** |
| - Phải thu các nhà thầu phụ - Công trình Trung tâm Thương mại | 2.040.370.464 | - | 2.040.370.464 | - |
| - Công ty CP Du lịch Thành Thành Công | 4.262.330.606 | - | 4.262.330.606 | - |
| - Các đối tượng khác | 15.326.485.197 | - | 15.326.485.197 | - |
| | **60.568.504.887** | **7.745.421.153** | **60.568.504.887** | **7.745.421.153** |

## 9 HÀNG TỒN KHO

| | Cuối kỳ | | Đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị dự phòng | Giá gốc | Giá trị dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | 901.612.082 | - | 2.316.314.367 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 284.621.347.267 | (57.141.237.044) | 261.444.619.612 | (51.860.646.044) |
| Sản phẩm | 453.817.938 | - | 453.817.938 | - |
| | **285.976.777.287** | **(57.141.237.044)** | **264.214.751.917** | **(51.860.646.044)** |

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

| | Cuối kỳ | | Đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Xây dựng tuyến cao tốc Lộ Tẻ - Rạch Sỏi | 42.520.187.107 | - | 42.520.187.107 | - |
| Bệnh viện Đa khoa thành phố Vũng Tàu | 31.450.720.972 | - | 31.450.720.972 | - |
| Chung cư tái định cư Đông Quốc Lộ 56 thành phố Bà Rịa | 18.707.632.153 | - | 18.673.318.801 | - |
| 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) | 10.762.390.277 | (6.996.006.027) |
| 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 | - | 4.855.397.293 | - |
| Nhà máy xử lý nước Hồ Tràm (i) | 4.775.914.278 | - | 4.775.914.278 | - |
| Trường THPT Chuyên Lê Quý Đôn (i) | 2.888.628.972 | - | 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 | 12.855.785.111 | - | 2.006.615.203 | - |
| Các công trình khác (i) | 44.461.936.149 | (12.969.558.492) | 32.089.724.362 | (11.455.351.742) |
| | **284.621.347.267** | **(57.141.237.044)** | **261.444.619.612** | **(51.860.646.044)** |

(i) Các công trình xây lắp đang trong giai đoạn thực hiện thủ tục phê duyệt quyết toán. Ban Tổng giám đốc 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 thực hiện các công trình đã bỏ ra ngoại trừ một số công trình đã được trích lập dự phòng.

## 10 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

| | | Cuối kỳ<br>VND | Đầu năm<br>VND |
|---|---|---|---|
| **a)** | **Ngắn hạn** | | |
| | Công cụ dụng cụ xuất dùng | 6.081.893 | 36.982.544 |
| | | **6.081.893** | **36.982.544** |
| **b)** | **Dài hạn** | | |
| | Công cụ dụng cụ xuất dùng | 165.764.750 | 159.606.723 |
| | Chi phí sửa chữa tài sản | - | 146.470.315 |
| | | **165.764.750** | **306.077.038** |

## 11 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 | 12.474.077.364 | 25.342.682.244 | 16.879.148.595 | 620.200.790 | 55.316.108.993 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | (650.363.636) | - | (650.363.636) |
| **Số dư cuối kỳ** | **12.474.077.364** | **25.342.682.244** | **16.228.784.959** | **620.200.790** | **54.665.745.357** |
| **Giá trị hao mòn luỹ kế** | | | | | |
| Số dư đầu năm | 9.795.407.166 | 22.567.402.916 | 15.665.485.662 | 619.799.884 | 48.648.095.628 |
| Khấu hao trong kỳ | 322.917.833 | 606.698.064 | 221.978.539 | 400.906 | 1.151.995.342 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | (650.363.636) | - | (650.363.636) |
| **Số dư cuối kỳ** | **10.118.324.999** | **23.174.100.980** | **15.237.100.565** | **620.200.790** | **49.149.727.334** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 2.678.670.198 | 2.775.279.328 | 1.213.662.933 | 400.906 | 6.668.013.365 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **2.355.752.365** | **2.168.581.264** | **991.684.394** | **-** | **5.516.018.023** |

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày cuối kỳ là 3.984.692.698 VND (tại ngày đầu năm là 5.316.610.617 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối kỳ là 22.914.786.167 VND (tại ngày đầu năm là 22.103.336.676 VND).

Thông tin về các tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

| Tên tài sản | Bộ phận sử dụng | Tình hình sử dụng | Nguyên giá | Giá trị còn lại |
|---|---|---|---|---|
| | | | VND | VND |
| Trạm trộn Bê tông nhựa nóng | Văn phòng Công ty | Sử dụng bình thường | 13.704.569.773 | 228.409.463 |

Thông tin về các tài sản cố định hữu hình có đã thanh lý, nhượng bán, chuyển nhượng trong kỳ như sau:

| Tên tài sản | Nguyên giá | Giá trị còn lại khi thanh lý, nhượng bán | Chi phí phát sinh khi thanh lý, nhượng bán | Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| Xe ô tô trộn Bê tông đã qua sử dụng (HINO 2008, BKS: 72C-130.25) | 650.363.636 | - | - | 218.181.818 |

## 12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất (i) | Cộng |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Nguyên giá** | | |
| Số dư đầu năm | 16.962.600.781 | 16.962.600.781 |
| **Số dư cuối kỳ** | **16.962.600.781** | **16.962.600.781** |
| **Giá trị hao mòn luỹ kế** | | |
| Số dư đầu năm | 4.081.685.507 | 4.081.685.507 |
| Khấu hao trong kỳ | 226.001.172 | 226.001.172 |
| **Số dư cuối kỳ** | **4.307.686.679** | **4.307.686.679** |
| **Giá trị còn lại** | | |
| Tại ngày đầu năm | 12.880.915.274 | 12.880.915.274 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **12.654.914.102** | **12.654.914.102** |

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, các quyền sử dụng đất có thời hạn của Công ty bao gồm:

- Tiền sử dụng đất nộp ngân sách của lô đất tại đường 3/2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là đường 3/2, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích đất 1.999 $m^2$ với thời hạn 50 năm tính từ ngày 12 tháng 11 năm 2004, đang được Công ty sử dụng làm trụ sở văn phòng;

- Chi phí mua 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 địa điểm đặt trạm trộn bê tông.

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 12.654.914.102 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 12.880.915.274 VND).

## 13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Nhà cửa, quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng cho thuê (i) | Cộng |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Nguyên giá** | | |
| Số dư đầu năm | 341.295.248.153 | 341.295.248.153 |
| **Số dư cuối kỳ** | **341.295.248.153** | **341.295.248.153** |
| **Giá trị hao mòn luỹ kế** | | |
| Số dư đầu năm | 59.865.531.807 | 59.865.531.807 |
| Khấu hao trong kỳ | 3.703.022.586 | 3.703.022.586 |
| **Số dư cuối kỳ** | **63.568.554.393** | **63.568.554.393** |
| **Giá trị còn lại** | | |
| Tại ngày đầu năm | 281.429.716.346 | 281.429.716.346 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **277.726.693.760** | **277.726.693.760** |

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Khách sạn Golf Phú Mỹ (trước đây là khách sạn Nemo) được lập phương án đầu tư và phê duyệt lần đầu ngày 07 tháng 03 năm 2007. Tổng mức đầu tư được điều chỉnh theo Quyết định số 05/HĐQT ngày 29 tháng 08 năm 2013 là 318,76 tỷ VND. Dự án nằm trên địa bàn thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) với tổng diện tích là 4.779 $m^2$ với mục đích kinh doanh khách sạn và căn hộ cho thuê. Hiện tại Khách sạn đang được công ty TNHH UDC Phú Mỹ thuê với thời hạn thuê 5 năm và đang được thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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 30 tháng 06 năm 2026 là 277.726.693.760 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 281.429.716.346 VND).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2026. 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 kỳ kế toán.

## 14 TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

| | | Cuối kỳ | | Đầu năm | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 1.542.405.268 |
| | | **5.747.044.531** | **5.747.044.531** | **5.747.044.531** | **5.747.044.531** |
| b) | **Xây dựng cơ bản dở dang** | | | | |
| | Dự án Khu biệt thự ven sông Cửa Lấp | 1.778.342.519 | 1.778.342.519 | 1.778.342.519 | 1.778.342.519 |
| | Khu nhà ở Châu Pha | 1.746.606.152 | 1.746.606.152 | 1.746.606.152 | 1.746.606.152 |
| | Các công trình khác | 2.075.049.839 | 2.075.049.839 | 1.243.760.799 | 1.243.760.799 |
| | | **5.599.998.510** | **5.599.998.510** | **4.768.709.470** | **4.768.709.470** |

## 15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Cuối kỳ | Đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| ***Bên liên quan*** | ***1.537.400.842*** | ***1.537.400.842*** |
| Công ty CP Thành Chí | 1.537.400.842 | 1.537.400.842 |
| ***Bên khác*** | ***128.593.241.393*** | ***97.149.996.129*** |
| Công ty CP Tân Thành | 12.085.790.476 | 12.085.790.476 |
| 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 |
| Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam | 846.773.600 | 846.773.600 |
| Công ty CP Tiến bộ quốc tế | 5.143.749.964 | 5.143.749.964 |
| Công ty TNHH Thiết bị Y tế Hoàng Lê | 2.015.658.111 | 2.015.658.111 |
| 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 |
| Các người bán khác | 95.648.022.721 | 64.204.777.457 |
| | **130.130.642.235** | **98.687.396.971** |
| **Số nợ quá hạn chưa thanh toán** | | |
| Công ty TNHH Bản Việt | 489.850 | 489.850 |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công Nghệ Việt | 950.609.926 | 950.609.926 |
| Công ty CP Tiến bộ quốc tế | 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 | 19.264.114.326 | 3.496.941.147 |
| | **32.513.974.223** | **16.746.801.044** |

## 16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | Cuối kỳ | Đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Công ty CP ECOCIM | 3.288.156.809 | 3.288.156.809 |
| Các khách hàng khác | 7.743.572.278 | 5.560.419.842 |
| | **11.031.729.087** | **8.848.576.651** |

## 17 PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

| | Cuối kỳ | Đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Phải trả về cổ tức, lợi nhuận | 29.219.900.470 | 29.219.900.470 |
| | **29.219.900.470** | **29.219.900.470** |
| **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) | 25.704.943.320 | 25.704.943.320 |
| | **25.704.943.320** | **25.704.943.320** |

Các khoản cổ tức, lợi nhuận đã cam kết trả nhưng đã quá thời hạn mà doanh nghiệp chưa thanh toán cho cổ đông, chủ sở hữu: 29.219.900.470 VND. Trong đó bao gồm:

- Khoản phải trả tiền cổ tức được chia cho phần vốn nhà nước đầu tư đã quá hạn là 25.704.943.320 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 34).
- Khoản phải trả tiền cổ tức cho cổ đông lẻ đã quá hạn là 3.514.957.150 VND nguyên nhân là do các cổ đông lẻ chưa đăng ký lưu ký chứng khoán, chưa cung cấp thông tin tài khoản cũng như đã mất liên lạc. Công ty sẽ thực hiện chi trả khi các cổ đông này hoàn tất các thủ tục nhận cổ tức.

## 18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

| | Số phải thu đầu năm | Số phải nộp đầu năm | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | Số phải thu cuối kỳ | Số phải nộp cuối kỳ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng | 5.848.675.066 | - | - | - | 5.848.675.066 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 4.850.457.934 | - | 717.168.456 | - | 4.133.289.478 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 2.765.670.103 | 155.444.870 | 11.062.442 | - | 2.910.052.531 |
| 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 | - | 1.867.436.967 | - | 1.256.070 | - | 1.866.180.897 |
| | **6.209.426.736** | **9.516.449.556** | **155.444.870** | **729.486.968** | **6.209.426.736** | **8.942.407.458** |

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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Tại thời điểm 30/06/2026, số tiền thuế và các khoản phải nộp khác đã quá hạn là 8.788.218.658 VND.

## 19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | Cuối kỳ<br>VND | Đầu năm<br>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 |
| Chi phí trích trước chi phí sản xuất bê tông nhựa nóng | 3.700.540.481 | 4.784.000.000 |
| Các công trình khác | 321.612.000 | 2.367.727.547 |
| | **6.930.817.853** | **10.060.392.919** |

## 20 PHẢI TRẢ KHÁC

| | | Cuối kỳ<br>VND | Đầu năm<br>VND |
|---|---|---|---|
| a) | **Ngắn hạn** | | |
| | Kinh phí công đoàn | 292.219.658 | 235.863.658 |
| | Bảo hiểm xã hội | 4.641.669.874 | 4.045.097.289 |
| | Phải trả về cổ phần hoá (i) | 39.490.443.030 | 39.490.443.030 |
| | Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 45.557.640.271 | 38.302.391.059 |
| | Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (ii) | 183.127.608.319 | 121.866.593.708 |
| | Lãi vay phải trả cá nhân | 1.458.906.917 | 1.176.668.786 |
| | 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 |
| | Phải trả khác | 8.322.861.486 | 6.031.134.556 |
| | | **310.559.655.110** | **238.816.497.641** |
| b) | **Dài hạn** | | |
| | Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 400.000.000 | 400.000.000 |
| | Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (ii) | - | 50.549.267.300 |
| | | **400.000.000** | **50.949.267.300** |
| c) | **Số nợ quá hạn chưa thanh toán** | | |
| | Lãi vay phải trả | 54.992.440.828 | 45.757.395.852 |
| | Phải trả về cổ phần hóa | 39.490.443.030 | 39.490.443.030 |
| | Bảo hiểm xã hội | 4.304.434.419 | 3.686.028.004 |
| | | **98.787.318.277** | **88.933.866.886** |
| 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) | 39.490.443.030 | 39.490.443.030 |
| | | **39.490.443.030** | **39.490.443.030** |

(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. 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 34).

(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 tháng 6 năm 2027 là 183.127.608.319 VND.

## 21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | | Đầu năm | Trong kỳ | | Cuối kỳ |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Tăng | Giảm | |
| | | VND | VND | VND | VND |
| **a)** | **Vay ngắn hạn (i)** | | | | |
| | Vay ngắn hạn | 103.847.815.420 | 1.750.000.000 | 772.000.000 | 104.825.815.420 |
| | Vay và nợ dài hạn đến hạn trả | 88.550.000.000 | 23.800.508.971 | - | 112.350.508.971 |
| | | **192.397.815.420** | **25.550.508.971** | **772.000.000** | **217.176.324.391** |
| **b)** | **Vay dài hạn** | | | | |
| | Vay dài hạn (ii) | 112.350.508.971 | - | - | 112.350.508.971 |
| | | **112.350.508.971** | **-** | **-** | **112.350.508.971** |
| | Khoản đến hạn trả trong 12 tháng | (88.550.000.000) | (23.800.508.971) | - | (112.350.508.971) |
| | **Khoản đến hạn trả sau 12 tháng** | **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 | Cuối kỳ | Đầu năm |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | VND | VND |
| **Vay ngắn hạn** | | | | | | **104.825.815.420** | **103.847.815.420** |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu | VND | Theo từng khế ước | 1 năm | Bổ sung vốn lưu động | Thế chấp (*) | 97.636.308.570 | 97.878.308.570 |
| Vay cá nhân | VND | 10,00% | 1 năm | Bổ sung vốn lưu | Tín chấp | 7.189.506.850 | 5.969.506.850 |
| **Vay và nợ dài hạn đến hạn trả** | | | | | | **112.350.508.971** | **88.550.000.000** |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | VND | Theo từng khế ước | 144 tháng | Đầu tư Khách sạn Golf Phú Mỹ | Thế chấp (*) | 112.350.508.971 | 88.550.000.000 |
| | | | | | | **217.176.324.391** | **192.397.815.420** |

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

| | Loại tiền | Lãi suất năm | Thời hạn vay | Mục đích vay | Hình thức đảm bảo | Cuối kỳ | Đầu năm |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | VND | VND |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | VND | Theo từng khế ước nhận nợ | 144 tháng | Đầu tư Khách sạn Golf Phú Mỹ | Thế chấp (*) | 112.350.508.971 | 112.350.508.971 |
| | | | | | | **112.350.508.971** | **112.350.508.971** |
| Khoản đến hạn trả trong 12 tháng | | | | | | (112.350.508.971) | (88.550.000.000) |
| **Khoản đến hạn trả sau 12 tháng** | | | | | | **-** | **23.800.508.971** |

(*) Các khoản vay từ ngân hàng 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.

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

| | Cuối kỳ | | Đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Gốc | Lãi | Gốc | Lãi |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu | 97.636.308.570 | 45.557.640.271 | 97.878.308.570 | 38.302.391.059 |
| - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | 78.550.000.000 | 9.434.800.557 | 68.550.000.000 | 7.455.004.793 |
| | **176.186.308.570** | **54.992.440.828** | **166.428.308.570** | **45.757.395.852** |

## 22 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 phiếu mua lại của chính mình | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn CSH | Lợi nhuận chưa phân phối | **Cộng** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | **VND** |
| **Số dư đầu năm trước** | **350.000.000.000** | **2.035.484.756** | **(1.686.409.906)** | **8.417.484.598** | **2.626.918.076** | **(153.479.765.355)** | **207.913.712.169** |
| Lỗ trong kỳ trước | - | - | - | - | - | (22.606.668.877) | (22.606.668.877) |
| **Số dư cuối kỳ trước** | **350.000.000.000** | **2.035.484.756** | **(1.686.409.906)** | **8.417.484.598** | **2.626.918.076** | **(176.086.434.232)** | **185.307.043.292** |
| **Số dư đầu năm nay** | **350.000.000.000** | **2.035.484.756** | **(1.686.409.906)** | **8.417.484.598** | **2.626.918.076** | **(215.901.559.430)** | **145.491.918.094** |
| Lỗ trong kỳ này | - | - | - | - | - | (27.178.941.496) | (27.178.941.496) |
| **Số dư cuối kỳ này** | **350.000.000.000** | **2.035.484.756** | **(1.686.409.906)** | **8.417.484.598** | **2.626.918.076** | **(243.080.500.926)** | **118.312.976.598** |

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

| | Cuối kỳ | Tỷ lệ | Đầu năm | Tỷ lệ |
|---|---|---|---|---|
| | VND | | VND | |
| 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 mua lại của chính mình | 2.940.000.000 | 0,84% | 2.940.000.000 | 0,84% |
| | **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**

| | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Vốn đầu tư của chủ sở hữu** | | |
| - Vốn góp đầu năm | 350.000.000.000 | 350.000.000.000 |
| - Vốn góp cuối kỳ | 350.000.000.000 | 350.000.000.000 |
| **Cổ tức, lợi nhuận** | | |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm | 29.219.900.470 | 29.219.900.470 |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ | 29.219.900.470 | 29.219.900.470 |

**d) 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 bán ra công chúng | 35.000.000 | 35.000.000 |
| - *Cổ phiếu phổ thông* | *35.000.000* | *35.000.000* |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | (294.000) | (294.000) |
| - *Cổ phiếu phổ thông* | *(294.000)* | *(294.000)* |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 34.706.000 | 34.706.000 |
| - *Cổ phiếu phổ thông* | *34.706.000* | *34.706.000* |

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

**e) Các quỹ của công ty**

| | Cuối kỳ | Đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Quỹ đầu tư phát triển | 8.417.484.598 | 8.417.484.598 |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 2.626.918.076 | 2.626.918.076 |
| | **11.044.402.674** | **11.044.402.674** |

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

**Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản là Khách sạn Golf Phú Mỹ tại số 01 Nguyễn Văn Linh, phường Phú Mỹ, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo hợp đồng cho thuê tài sản số 36/2026/HĐ.UDCONS ngày 03 tháng 03 năm 2026 với Công ty TNHH UDC Phú Mỹ với thời hạn thuê 5 năm kể từ ngày 01/04/2026.

Công hiện cho thuê tài sản là Trạm trộn Bê tông xi măng công suất 120m³/h theo hợp đồng cho thuê số 186/HĐ.UDEC ngày 16 tháng 06 năm 2025 với Công ty CP Đầu tư Xây dựng Nguyên Thịnh với thời hạn 5 năm.

Các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

| | Cuối kỳ<br>VND | Đầu năm<br>VND |
|---|---|---|
| Từ 1 năm trở xuống | 8.590.909.091 | 8.181.818.182 |
| Từ 1 năm đến 5 năm | 33.272.727.273 | 15.400.000.000 |

## 24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|---|---|---|
| Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa | 17.619.561.451 | 16.587.369.219 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 5.104.454.544 | 2.909.090.911 |
| Doanh thu dịch vụ xây dựng | 17.362.402.052 | 70.227.803.593 |
| | **40.086.418.047** | **89.724.263.723** |
| Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36) | 1.875.000.000 | - |

## 25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|---|---|---|
| Giá vốn của sản phẩm, hàng hoá đã bán | 16.901.987.578 | 16.174.887.557 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 5.240.623.552 | 4.793.931.678 |
| Giá vốn của hoạt động xây lắp | 16.836.527.453 | 66.716.413.412 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 5.280.591.000 | 6.798.389.991 |
| | **44.259.729.583** | **94.483.622.638** |
| Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan<br>Tổng giá trị mua vào:<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36) | - | 1.090.909.092 |

## 26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 463.563.127 | 578.144.378 |
| | **463.563.127** | **578.144.378** |
| Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36) | 461.053.709 | 492.325.585 |

## 27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|---|---|---|
| Chi phí đi vay | 18.312.885.251 | 14.759.985.453 |
| | **18.312.885.251** | **14.759.985.453** |

## 28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|---|---|---|
| Chi phí nhân công | 3.246.172.209 | 2.597.791.817 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 75.661.334 | 28.084.033 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 836.374.367 | 625.605.306 |
| Thuế, phí và lệ phí | - | 4.000.000 |
| Chi phí dự phòng | - | 745.733.595 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 208.088.909 | 544.164.867 |
| Chi phí khác | 855.221.612 | 700.254.884 |
| | **5.221.518.431** | **5.245.634.502** |

## 29 THU NHẬP KHÁC

| | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|---|---|---|
| Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 218.181.818 | 1.594.096.256 |
| Thu nhập khác | 1 | - |
| | **218.181.819** | **1.594.096.256** |

## 30 CHI PHÍ KHÁC

| | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|---|---|---|
| Tiền chậm nộp thuế | 85.639 | 1.030.641 |
| Các khoản bị phạt | 152.885.585 | 10.900.000 |
| Các khoản khác | - | 2.000.000 |
| | **152.971.224** | **13.930.641** |

## 31 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|---|---|---|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | (27.178.941.496) | (22.606.668.877) |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 18.002.293.348 | 14.195.771.716 |
| - *Chi phí lãi vay không hợp lệ* | *17.849.322.124* | *14.181.841.075* |
| - *Chi phí khác* | *152.971.224* | *13.930.641* |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | (9.176.648.148) | (8.410.897.161) |
| **Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)** | **-** | **-** |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm | 4.850.457.934 | 5.850.457.934 |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ | 717.168.456 | - |
| **Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ** | **4.133.289.478** | **5.850.457.934** |

## 32 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|---|---|---|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 38.804.102.675 | 48.439.421.144 |
| Chi phí nhân công | 6.943.393.991 | 9.901.517.367 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 202.279.450 | 269.258.664 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 5.081.019.100 | 5.188.830.516 |
| Thuế, phí và lệ phí | 67.004.741 | 4.000.000 |
| Chi phí dự phòng | - | 745.733.595 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 15.048.697.058 | 38.240.652.872 |
| Chi phí khác | 1.230.887.654 | 1.450.698.954 |
| | **67.377.384.669** | **104.240.113.112** |

## 33 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

### a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

| | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|---|---|---|
| Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường | 1.750.000.000 | 1.480.000.000 |

### b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

| | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|---|---|---|
| Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | 772.000.000 | 2.570.834.239 |

## 34 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 Quỹ 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 riêng giữa niên độ 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.

## 35 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons nhận được Thông báo số 2988/TB-SGDHN ngày 09/7/2026 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về trạng thái chứng khoán của cổ phiếu UDC trên hệ thống giao dịch UPCoM và Quyết định số 892/QĐ-SGDHN ngày 09/7/2026 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc duy trì diện cảnh báo đối với cổ phiếu UDC do tổ chức không thực hiện Công bố thông tin Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2026. Đến thời điểm hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons chưa tổ chức được ĐHĐCĐ thường niên năm 2026, nên chưa thực hiện công bố thông tin Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 theo quy định. Nguyên nhân do Cơ quan đại diện chủ sở hữu phần vốn nhà nước (UBND Thành phố Hồ Chí Minh nắm giữ 67,69% vốn điều lệ của Công ty) chưa có ý kiến chỉ đạo người đại diện phần vốn nhà nước biểu quyết thông qua các chỉ tiêu tổng doanh thu, lợi nhuận sau thuế, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu thực hiện trong năm 2026 và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Đại hội cổ đông để người đại diện phần vốn nhà nước tham gia biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty. Công ty dự kiến sẽ hoàn thành việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 trong quý 3 năm 2026 và thực hiện công bố thông tin Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 theo quy định.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính riêng này.

## 36 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 | Cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Thành Chí | Công ty con |
| Công ty TNHH UDC Phú Mỹ | Công ty con |
| Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, những người quản lý khác của Công ty | Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty |

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

| | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|---|---|---|
| **Bán hàng, cung cấp dịch vụ** | **1.875.000.000** | **-** |
| Công ty TNHH UDC Phú Mỹ | 1.875.000.000 | - |
| **Mua hàng hóa, dịch vụ** | **-** | **1.090.909.092** |
| Công ty TNHH UDC Phú Mỹ | - | 1.090.909.092 |
| **Lãi cho vay** | **461.053.709** | **492.325.585** |
| Công ty TNHH UDC Phú Mỹ | 461.053.709 | 492.325.585 |

**Thu nhập của người quản lý chủ chốt**

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

| | Chức vụ | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|---|---|---|---|
| Ông Trần Thái Hòa | Chủ tịch HĐQT | 105.720.000 | 208.560.000 |
| Ông Võ Thành Tài | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 144.110.000 | 156.980.000 |
| Ông Tống Thanh Hải | Thành viên HĐQT (có đơn từ nhiệm ngày 27/01/2026) | - | - |
| Ông Mai Ngọc Định | Tổng Giám đốc | 182.880.000 | 182.900.000 |
| Ông Hồ Thanh Côn | Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT | 85.680.000 | 157.100.000 |
| Ông Lê Vy Thùy | Kế toán trưởng | 131.240.000 | 131.300.000 |
| Ông Lê Thanh Nghị | Trưởng ban Kiểm soát | 109.040.000 | 109.080.000 |
| Bà Nguyễn Thị Mai Hương | Thành viên BKS | 81.248.000 | 81.228.000 |
| Bà Lê Thị Hoa | Thành viên BKS | 56.140.000 | 50.982.500 |

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

## 37 THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ trước.

Thông tin so sánh trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Thông tin so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán, soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được điều chỉnh để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99/2025/TT-BTC. Cụ thể như sau:

| Số liệu theo báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 | | | Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Mã số | Tên khoản mục | Số tiền | Mã số | Tên khoản mục | Số tiền | Thay đổi |
| | | VND | | | VND | VND |
| A) | **BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** | | A) | **BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG** | | |
| **120** | **Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn** | **-** | **120** | **Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **4.982.849.922** | **4.982.849.922** |
| 123 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | - | 123 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 4.982.849.922 | 4.982.849.922 |
| **130** | **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **4.982.849.922** | **130** | **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **-** | **(4.982.849.922)** |
| 135 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 4.982.849.922 | | | | (4.982.849.922) |
| **210** | **Các khoản phải thu dài hạn** | **9.550.000.000** | **210** | **Các khoản phải thu dài hạn** | **-** | **(9.550.000.000)** |
| 215 | Phải thu về cho vay dài hạn | 9.550.000.000 | | | | (9.550.000.000) |
| **250** | **Đầu tư tài chính dài hạn** | **-** | **260** | **Đầu tư tài chính dài hạn** | **9.550.000.000** | **9.550.000.000** |
| 255 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | - | 265 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 9.550.000.000 | 9.550.000.000 |
| | | | 313 | Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 29.219.900.470 | 29.219.900.470 |
| 319 | Phải trả ngắn hạn khác | 268.036.398.111 | 320 | Phải trả ngắn hạn khác | 238.816.497.641 | (29.219.900.470) |

Các chỉ tiêu chỉ thay đổi mã số, tên gọi thì không trình bày chi tiết ở bảng trên.

| | | |
|---|---|---|
| **Văn Công Đức** | **Lê Vy Thủy** | **M[illegible]ọc Tịnh** |
| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
| | | *Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026* |