BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 18:18:40+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 hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	06 - 41
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ cho Công ty.

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

Chúng tôi - Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi 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: 3500101308 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCons
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Mai Ngọc Chính
Tổng Giám đốc
Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Số: 270826.006/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 hợp nhất 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 41, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 37). 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 các thủ tục cần thiết theo quy định của Chuẩn mực Việt Nam, tuy nhiên không thể thu thập đầy đủ thông tin để có thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên tới Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả 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 hợp nhất 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 30/06/2026, và 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 hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại thời điểm 30/06/2026, Công ty có lỗ lũy kế (Mã số 420) là 273,45 tỷ VND, nợ phải trả ngắn hạn (mã số 310) là 739,01 tỷ VND vượt quá tài sản ngắn hạn (mã số 100) là 245,62 tỷ VND, nợ phải trả và các khoản vay quá hạn chưa thanh toán lớn số tiền là 339,52 tỷ VND; nợ thuế quá hạn chưa thanh toán số tiền là 8,79 tỷ VND; Công ty mẹ 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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**		**493.390.225.781**	**453.037.629.546**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**19.435.641.384**	**13.126.952.850**
111	1. Tiền		10.395.641.384	4.086.952.850
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.040.000.000	9.040.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**6.000.000.000**	**-**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		6.000.000.000	-
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**227.084.922.221**	**216.993.353.101**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	154.777.396.246	150.207.696.071
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	75.960.084.298	70.833.074.376
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	51.374.230.581	50.979.371.558
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(55.026.788.904)	(55.026.788.904)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**9**	**231.194.889.907**	**214.801.873.296**
141	1. Hàng tồn kho		288.336.126.951	266.662.519.340
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(57.141.237.044)	(51.860.646.044)
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**9.674.772.269**	**8.115.450.299**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	281.035.893	176.760.544
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**		**375.572.714.478**	**383.074.428.751**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**7.716.127.649**	**7.716.127.649**
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	7.716.127.649	7.716.127.649
220	**II. Tài sản cố định**		**338.031.537.404**	**64.500.510.622**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	323.126.623.302	49.369.595.348
222	*- Nguyên giá*		*515.235.171.346*	*174.422.221.496*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(192.108.548.044)*	*(125.052.626.148)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	14.904.914.102	15.130.915.274
228	*- Nguyên giá*		*21.928.188.545*	*21.928.188.545*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(7.023.274.443)*	*(6.797.273.271)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**15.663.075.255**	**299.810.178.647**
241	- Nguyên giá		110.413.797.117	451.709.045.270
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(94.750.721.862)	(151.898.866.623)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**14**	**11.347.043.041**	**10.683.819.334**
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	4.936.774.803
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**17.699**	**17.699**
263	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**2.814.913.430**	**363.774.800**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	2.814.913.430	363.774.800
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**868.962.940.259**	**836.112.058.297**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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**		**756.576.679.841**	**698.598.265.181**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**739.009.937.757**	**607.710.866.826**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	130.238.357.275	98.266.989.516
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	11.364.967.365	9.145.304.275
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	17	32.030.465.470	32.030.465.470
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18	9.654.308.135	11.932.831.087
315	5. Phải trả người lao động		6.081.896.741	5.509.038.639
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	7.218.934.593	10.060.392.919
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	324.544.683.787	247.968.029.500
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	217.876.324.391	192.797.815.420
330	**II. Nợ dài hạn**		**17.566.742.084**	**90.887.398.355**
338	1. Phải trả dài hạn khác	20	1.724.109.723	51.244.257.023
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	-	23.800.508.971
342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	15.842.632.361	15.842.632.361
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**22**	**112.386.260.418**	**137.513.793.116**
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		2.035.658.847	2.035.658.847
415	3. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		16.710.322.535	16.710.322.535
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		(273.449.606.040)	(247.398.572.449)
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*(247.398.572.449)*	*(188.494.544.237)*
420b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*(26.051.033.591)*	*(58.904.028.212)*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		16.149.376.906	15.225.876.013
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**868.962.940.259**	**836.112.058.297**

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 HỢP NHẤT 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**	**58.344.882.274**	**97.383.078.839**
10	**2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**58.344.882.274**	**97.383.078.839**
11	**3. Giá vốn hàng bán**	**25**	**55.658.002.348**	**101.065.926.271**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**2.686.879.926**	**(3.682.847.432)**
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	68.481.725	88.110.582
23	6. Chi phí tài chính	27	18.348.136.392	14.789.738.877
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		*18.348.136.392*	*14.789.738.877*
25	7. Chi phí bán hàng	28	633.646.475	347.202.361
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	7.622.087.781	6.738.283.350
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(23.848.508.997)**	**(25.469.961.438)**
31	10. Thu nhập khác	30	423.781.968	1.844.096.260
32	11. Chi phí khác	31	1.702.805.669	1.279.612.641
40	**12. Lợi nhuận khác**		**(1.279.023.701)**	**564.483.619**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(25.127.532.698)**	**(24.905.477.819)**
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	-	-
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33	-	-
60	**16. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**(25.127.532.698)**	**(24.905.477.819)**
61	**17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**(26.051.033.591)**	**(24.146.999.494)**
62	**18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**923.500.893**	**(758.478.325)**
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**34**	**(751)**	**(696)**

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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***		***(25.127.532.698)***	***(24.905.477.819)***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		10.784.141.943	10.893.583.918
03	- Các khoản dự phòng		5.280.591.000	7.544.123.586
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(286.663.543)	(1.932.206.838)
06	- Chi phí đi vay		18.348.136.392	14.789.738.877
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***8.998.673.094***	***6.389.761.724***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(11.546.615.741)	(14.857.381.344)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(21.673.607.611)	(11.639.899.105)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		39.253.499.144	5.190.877.889
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(2.555.413.979)	(1.912.827.732)
14	- Chi phí đi vay đã trả		(184.052.420)	(50.668.749)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(717.168.456)	-
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***11.575.314.031***	***(16.880.137.317)***
	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)	(142.986.586)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		218.181.818	1.848.942.919
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(6.000.000.000)	-
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		68.481.725	88.110.582
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(6.544.625.497)***	***1.794.066.915***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		18.050.000.000	1.480.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(16.772.000.000)	(2.570.834.239)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***1.278.000.000***	***(1.090.834.239)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**6.308.688.534**	**(16.176.904.641)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**13.126.952.850**	**30.453.699.673**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3**	**19.435.641.384**	**14.276.795.032**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 3/2, 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: 137 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 112 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

1.4 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ, công ty mẹ vẫn 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,... chưa có thêm hợp đồng mới, khối lượng nghiệm thu hoàn thành trong năm 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 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 mẹ trong kỳ giảm so với cùng kỳ năm trước.

Công ty CP Thành Chí (công ty con) tiếp tục tập trung phát triển hoạt động cho thuê kho bãi làm doanh thu dịch vụ tăng 3,55 tỷ VND (tương ứng mức tăng 50,27%)

Công ty TNHH UDC Phú Mỹ (công ty con) cũng đã triển khai lại hoạt động kinh doanh khách sạn làm doanh thu cung cấp dịch vụ trong kỳ tăng mạnh 8,03 tỷ (tương ứng mức tăng 474,21%)

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 273,45 tỷ VND, nợ phải trả ngắn hạn (mã số 310) là 739,01 tỷ VND vượt quá tài sản ngắn hạn (mã số 100) là 245,62 tỷ VND; nợ phải trả và các khoản vay quá hạn chưa thanh toán lớn số tiền là 339,52 tỷ VND; nợ thuế quá hạn chưa thanh toán số tiền là 8,79 tỷ VND; Công ty mẹ 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 hợp nhất 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.

1.5 Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2026 bao gồm:

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

(i) Công ty Cổ phần Thành Chí ("Thành Chí") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 3500771447 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 10 tháng 11 năm 2006. Vốn điều lệ của Thành Chí là 43.890.000.000 VND. Địa chỉ của Thành Chí tại số 37 đường 3/2, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là số 37 đường 3/2, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

(ii) Công ty TNHH UDC Phú Mỹ ("UDC Phú Mỹ") (trước đây là Công ty TNHH Du lịch UDEC) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 3501749437 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 12 năm 2010. Vốn điều lệ của UDC Phú Mỹ là 70.000.000.000 VND. Địa chỉ của UDC Phú Mỹ tại số 01 Nguyễn Văn Linh, phường Phú Mỹ, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là số 01 Nguyễn Văn Linh, phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh).

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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 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. Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày

22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, 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 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC. Thông tư cũng yêu cầu thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục của báo cáo tài chính. Số liệu so sánh đã được điều chỉnh 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 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 41 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

2.4 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.5 Ước tính kế toán

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

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

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm công cụ phái sinh.

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

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng 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 hợp nhất giữa niên độ 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 Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 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
- Phần mềm vi tính	02 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao

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 năm 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

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh 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 trả trước của Công ty bao gồm:

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

2.16 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 hợp nhất giữa niên độ 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

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 chi phí trích trước thi công các công trình... 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 mua lại của chính mình) 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).

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu (cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi) phát sinh khi Công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trừ đi giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi.

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

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

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, 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 là chi phí đi vay vốn

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

2.25 Chi phí bán hàng

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

2.26 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.

2.27 Bán, thanh lý tài sản cố định

Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả.

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

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

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

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

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

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.

2.29 Lãi trên cổ phiếu

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

2.30 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 hợp nhất giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.31 Thông tin bộ phận

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	483.950.805	275.727.623
Tiền gửi không kỳ hạn	9.911.690.579	3.811.225.227
Các khoản tương đương tiền	9.040.000.000	9.040.000.000
	19.435.641.384	**13.126.952.850**

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%	2.308.740.826
				9.911.690.579
Các khoản tương đương tiền				
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	03 tháng	1,90%	6.040.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín	VND	03 tháng	4,75%	3.000.000.000
				9.040.000.000

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	VND	VND
Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-	-	-
	6.000.000.000	**6.000.000.000**	**-**	**-**	**-**	**-**

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

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị
				VND
Ngắn hạn				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín	VND	06 tháng	8,6% - 8,8%	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	06 tháng	7,80%	4.000.000.000
				6.000.000.000

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 đơn vị khác						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	17.699	42.400	-	17.699	38.900	-
	17.699	**42.400**	**-**	**17.699**	**38.900**	**-**

(i) 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 khác				
Công ty CP Tân Thành: Công trình Khu nhà ở Phú Mỹ	13.646.155.409	-	13.646.155.409	-
Công ty TNHH Cao Phú	10.601.622.465	(10.601.622.465)	10.894.282.332	(10.894.282.332)
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	10.894.282.332	(10.894.282.332)	10.601.622.465	(10.601.622.465)
Công ty CP Xây dựng An Phú Gia	69.785.638.244	-	48.055.754.559	-
Công ty CP HCT E&C	6.181.544.168	-	16.100.428.460	-
Các khách hàng khác	43.668.153.628	(10.848.816.040)	50.909.452.846	(10.848.816.040)
	154.777.396.246	**(32.344.720.837)**	**150.207.696.071**	**(32.344.720.837)**

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
Bên khác				
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 CP Đầu tư Phát triển Xây dựng PIGGOLD	11.787.632.981	-	12.264.823.987	-
Các người bán khác	34.137.478.268	(1.052.881.800)	28.533.277.340	(1.052.881.800)
	75.960.084.298	**(1.052.881.800)**	**70.833.074.376**	**(1.052.881.800)**

7 PHẢI THU 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
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	4.262.330.606	(4.262.330.606)	4.262.330.606	(4.262.330.606)
Phải thu người lao động	18.704.435.337	-	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*	*3.680.602.041*	-	*3.464.257.323*	-
Ký cược, ký quỹ	100.750.000	-	146.550.000	-
Phải thu Công ty CP Tân Thành (i)	10.195.242.289	-	10.195.242.289	-
Phải thu tiền lương chi vượt kế hoạch	3.178.597.616	(3.178.597.616)	3.178.597.616	(3.178.597.616)
Ban quản lý Công trình Trung tâm Thương mại Bà Rịa	2.040.370.464	(2.040.370.464)	2.040.370.464	(2.040.370.464)
Phải thu các đội thi công Xí nghiệp Cầu Đường	7.447.004.363	(7.447.004.363)	7.447.004.363	(7.447.004.363)
Phải thu khác	5.445.499.906	(4.700.883.218)	5.221.185.601	(4.700.883.218)
	51.374.230.581	**(21.629.186.267)**	**50.979.371.558**	**(21.629.186.267)**
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	7.716.127.649	-	7.716.127.649	-
	7.716.127.649	**-**	**7.716.127.649**	**-**

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

Nội dung hợp tác: Bên A và Bên B hợp tác cùng đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu nhà ở Phú Mỹ trên đất có diện tích 38.828,5 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	**40.200.141.990**	**7.855.421.153**	**40.200.141.990**	**7.855.421.153**
- 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	-
- Công ty TNHH Sản xuất nguyên liệu giấy Vũng Tàu	1.011.419.957	110.000.000	1.011.419.957	110.000.000
- Các đối tượng khác	16.623.396.866	7.745.421.153	16.623.396.866	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**	-
- Công ty CP Golf Việt Nam	4.262.330.606	-	4.262.330.606	-
- Phải thu tiền lương chi vượt kế hoạch	3.178.597.616	-	3.178.597.616	-
- Phải thu các đội thi công Xí nghiệp Cầu Đường	7.447.004.363	-	7.447.004.363	-
- Các đối tượng khác	6.741.253.682	-	6.741.253.682	-
	62.882.210.057	**7.855.421.153**	**62.882.210.057**	**7.855.421.153**

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	1.977.535.824	-	3.221.033.997	-
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	1.671.575.895	-	1.996.865.731	-
Hàng hoá	65.667.965	-	-	-
	288.336.126.951	**(57.141.237.044)**	**266.662.519.340**	**(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. Công ty đánh giá và tin tưởng sẽ thu được đầy đủ các lợi ích kinh tế từ các công trình này và không phát sinh các tổn thất đối với các chi phí đã bỏ ra ngoại trừ một số công trình đã được trích lập dự phòng.

10 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	6.081.893	176.760.544
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	274.954.000	-
	281.035.893	**176.760.544**
b) Dài hạn		
Phí sử dụng hạ tầng kho bãi	2.109.390.621	-
Chi phí sửa chữa tài sản	49.670.209	159.606.723
Công cụ dụng cụ xuất dùng	359.444.231	204.168.077
Chi phí trả trước dài hạn khác	296.408.369	-
	2.814.913.430	**363.774.800**

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	71.851.104.010	80.179.114.078	20.124.089.731	2.267.913.677	174.422.221.496
Đầu tư XDCB hoàn thành	168.065.333	-	-	-	168.065.333
Phân loại lại	341.295.248.153	-	-	-	341.295.248.153
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(650.363.636)	-	(650.363.636)
Số dư cuối kỳ	**413.314.417.496**	**80.179.114.078**	**19.473.726.095**	**2.267.913.677**	**515.235.171.346**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	36.910.843.105	68.079.897.041	17.902.034.364	2.159.851.638	125.052.626.148
Khấu hao trong kỳ	3.379.238.894	2.280.314.838	275.083.807	54.604.893	5.989.242.432
Phân loại lại	61.717.043.100	-	-	-	61.717.043.100
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(650.363.636)	-	(650.363.636)
Số dư cuối kỳ	**102.007.125.099**	**70.360.211.879**	**17.526.754.535**	**2.214.456.531**	**192.108.548.044**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	34.940.260.905	12.099.217.037	2.222.055.367	108.062.039	49.369.595.348
Tại ngày cuối kỳ	**311.307.292.397**	**9.818.902.199**	**1.946.971.560**	**53.457.146**	**323.126.623.302**

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 281.711.386.458 VND (tại ngày đầu năm là 4.749.674.290 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối kỳ là 29.274.017.909 VND (tại ngày đầu năm là 29.764.241.545 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 giá trị lớn 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)	Quyền sử dụng đất có thời hạn (ii)	Phần mềm quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	2.250.000.000	19.648.188.545	30.000.000	21.928.188.545
Số dư cuối kỳ	**2.250.000.000**	**19.648.188.545**	**30.000.000**	**21.928.188.545**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Số dư đầu năm	-	6.767.273.271	30.000.000	6.797.273.271
Khấu hao trong kỳ	-	226.001.172	-	226.001.172
Số dư cuối kỳ	**-**	**6.993.274.443**	**30.000.000**	**7.023.274.443**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	2.250.000.000	12.880.915.274	-	15.130.915.274
Tại ngày cuối kỳ	**2.250.000.000**	**12.654.914.102**	**-**	**14.904.914.102**

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

(ii) Quyền sử dụng đất có thời hạn của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 gồm:

- Lô đất tại đường 3/2, Phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay đường 3/2, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) là có diện tích 1.999 m² với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ 12/11/2004, đang được Công ty sử dụng làm trụ sở văn phòng;

- Lô đất tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Long Hương, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích 21.298 m² với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ năm 2002, đang được Công ty sử dụng làm nơi đặt trạm trộn bê tông;

- Mỏ đá lô số 4 núi Ông Câu, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh). Diện tích mỏ đá: 16,46 ha. Mục đích: khai thác đá. Thời hạn khai thác đến ngày 16 tháng 09 năm 2022. Tính đến thời điểm 30/06/2026, Thành Chí (Công ty con) đang trong quá trình thực hiện cải tạo phục hồi môi trường theo quy định.

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

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và cơ sở hạ tầng cho thuê (i)	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	451.709.045.270	451.709.045.270
Giảm do phân loại lại	(341.295.248.153)	(341.295.248.153)
Số dư cuối kỳ	**110.413.797.117**	**110.413.797.117**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu năm	151.898.866.623	151.898.866.623
Khấu hao trong kỳ	4.568.898.339	4.568.898.339
Giảm do phân loại lại	(61.717.043.100)	(61.717.043.100)
Số dư cuối kỳ	**94.750.721.862**	**94.750.721.862**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	299.810.178.647	299.810.178.647
Tại ngày cuối kỳ	**15.663.075.255**	**15.663.075.255**

(i) Tại thời điểm 30/06/2026, nhà cửa và cơ sở hạ tầng cho thuê là nhà kho cho thuê tại Công ty CP Thành Chí (công ty con) với nguyên giá là 110.413.797.117 VND, giá trị còn lại 15.663.075.255 VND.

Giá trị còn lại cuối kỳ 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 0 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 281.429.716.346 VND)

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 06 năm 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
	Công trình khác	2.075.049.839	2.075.049.839	1.411.826.132	1.411.826.132
		5.599.998.510	**5.599.998.510**	**4.936.774.803**	**4.936.774.803**

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên khác		
Công ty CP Tiến bộ Quốc tế	5.143.749.964	5.143.749.964
Công ty CP Xây dựng Thành Đạt	3.393.541.048	3.393.541.048
Công ty CP Tân Thành	12.085.790.476	12.085.790.476
Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam	846.773.600	846.773.600
Công ty CP Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	3.761.469.109	3.761.469.109
Công ty TNHH Thiết bị Y tế Hoàng Lê	-	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	99.308.796.714	65.321.770.844
	130.238.357.275	**98.266.989.516**
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 VND	Đầu năm VND
Bên khác		
Công ty CP ECOCIM	3.288.156.809	3.288.156.809
Các người mua khác	8.076.810.556	5.857.147.466
	11.364.967.365	**9.145.304.275**

17 PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	32.030.465.470	32.030.465.470
	32.030.465.470	**32.030.465.470**
Trong đó: Bên liên quan		
Uỷ 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 Thuết minh số 37).
- Khoản phải trả tiền cổ tức cho cổ đông lẻ đã quá hạn là 6.325.522.150 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	149.713.665	1.424.032.275	946.557.694	5.848.675.066	627.188.246
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.850.775.369	-	717.168.456	-	4.133.606.913
Thuế thu nhập cá nhân	-	2.774.016.903	207.576.601	18.978.442	-	2.962.615.062
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	32.884.552	61.045.864	27.914.835	-	66.333.016
Các loại thuế khác	360.751.670	-	-	-	360.751.670	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	4.125.440.598	17.128.230	2.278.003.930	-	1.864.564.898
	6.209.426.736	**11.932.831.087**	**1.709.782.970**	**3.988.623.357**	**6.209.426.736**	**9.654.308.135**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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	Đầu năm
	VND	VND
Trích trước chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà số 42 Lô C dự án Khu nhà ở Phú Mỹ	1.716.507.645	1.716.507.645
Công trình cao ốc Bàu Sen	1.192.157.727	1.192.157.727
Chi phí trích trước chi phí sản xuất bê tông nhựa nóng	3.700.540.481	4.784.000.000
Chi phí phải trả khác	609.728.740	2.367.727.547
	7.218.934.593	**10.060.392.919**

20 PHẢI TRẢ KHÁC

		Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Kinh phí công đoàn	336.581.079	259.856.729
	Phải nộp các khoản bảo hiểm	4.641.669.874	4.045.097.289
	Phải trả về cổ phần hoá (i)	39.490.443.030	39.490.443.030
	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.321.945.000	4.947.720.000
	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	1.261.819.468
	Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù	1.291.280.460	1.291.280.460
	Tạm thu phí chuyển nhượng của người mua (Dự án khu nhà ở Phú Mỹ)	1.233.541.398	1.233.541.398
	Công ty TNHH Đông Nam - Góp vốn đầu tư khu đô thị mới quốc lộ 51	2.000.000.000	2.000.000.000
	Công ty CP Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phân chia lại	3.847.955.927	3.847.955.927
	Phải trả Công ty CP ECOCIM chi phí vật tư thi công dự án chung cư Quốc lộ 56	19.295.527.770	19.295.527.770
	Công ty TNHH Đông Phong tiền ký quỹ phục hồi môi trường	4.058.077.690	4.058.077.690
	Phải trả khác	12.883.506.052	6.067.724.972
		324.544.683.787	**247.968.029.500**
b)	**Dài hạn**		
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.724.109.723	694.989.723
	Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (ii)	-	50.549.267.300
		1.724.109.723	**51.244.257.023**
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 (i)	39.490.443.030	39.490.443.030
	Phải nộp các khoản bảo hiểm	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	65.195.386.350
		39.490.443.030	**65.195.386.350**

(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 37).

(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	104.247.815.420	2.050.000.000	772.000.000	105.525.815.420
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	88.550.000.000	23.800.508.971	-	112.350.508.971
	192.797.815.420	**25.850.508.971**	**772.000.000**	**217.876.324.391**
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						**105.525.815.420**	**104.247.815.420**
Bên khác						***105.525.815.420***	***104.247.815.420***
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 động	Tín chấp	7.889.506.850	6.369.506.850
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả						**112.350.508.971**	**88.550.000.000**
Bên khác						***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	Năm 2027	Đầu tư Khách sạn Golf Phú Mỹ	Thế chấp	112.350.508.971	88.550.000.000
						217.876.324.391	**192.797.815.420**

(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
Bên khác						***112.350.508.971***	***112.350.508.971***
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**

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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**350.000.000.000**	**2.035.658.847**	**(1.686.409.906)**	**16.710.322.535**	**2.626.918.076**	**(147.240.979.053)**	**15.623.779.342**	**238.069.289.841**
Lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	-	(24.146.999.494)	(758.478.325)	(24.905.477.819)
Số dư cuối kỳ trước	**350.000.000.000**	**2.035.658.847**	**(1.686.409.906)**	**16.710.322.535**	**2.626.918.076**	**(171.387.978.547)**	**14.865.301.017**	**213.163.812.022**
Số dư đầu năm nay	**350.000.000.000**	**2.035.658.847**	**(1.686.409.906)**	**16.710.322.535**	**2.626.918.076**	**(247.398.572.449)**	**15.225.876.013**	**137.513.793.116**
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-	(26.051.033.591)	923.500.893	(25.127.532.698)
Số dư cuối kỳ này	**350.000.000.000**	**2.035.658.847**	**(1.686.409.906)**	**16.710.322.535**	**2.626.918.076**	**(273.449.606.040)**	**16.149.376.906**	**112.386.260.418**

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	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%
Cộng	**350.000.000.000**	**100%**	**350.000.000.000**	**100%**

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

	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

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
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	35.000.000	34.706.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*35.000.000*	*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	16.710.322.535	16.710.322.535
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.626.918.076	2.626.918.076
	19.337.240.611	**19.337.240.611**

23 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	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

b) Cam kết thuê hoạt động

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

24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	17.973.876.603	16.815.788.719
Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.008.603.619	10.339.486.527
Doanh thu dịch vụ xây dựng	17.362.402.052	70.227.803.593
	58.344.882.274	**97.383.078.839**

25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của sản phẩm, hàng hoá đã bán	17.227.277.414	16.391.060.213
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	16.313.606.481	11.160.062.655
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
	55.658.002.348	**101.065.926.271**

26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	68.481.725	88.110.582
	68.481.725	**88.110.582**

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	18.348.136.392	14.789.738.877
	18.348.136.392	**14.789.738.877**

28 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	225.387.426	267.197.492
Chi phí dịch vụ mua ngoài	408.259.049	80.004.869
	633.646.475	**347.202.361**

29 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	5.035.508.045	3.766.974.091
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	75.661.334	28.084.033
Chi phí khấu hao tài sản cố định	882.024.470	655.720.218
Thuế, phí và lệ phí	-	9.000.000
Chi phí dự phòng	-	745.733.595
Chi phí dịch vụ mua ngoài	221.876.576	544.164.867
Chi phí khác	1.407.017.356	988.606.546
	7.622.087.781	**6.738.283.350**

30 THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	218.181.818	1.844.096.256
Thu nhập khác	205.600.150	4
	423.781.968	**1.844.096.260**

31 CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền chậm nộp thuế, bảo hiểm, vi phạm hành chính	171.715.454	18.930.641
Chi phí khấu hao máy móc tại mỏ đá dừng khai thác do hết hạn khai thác	1.248.464.868	1.256.182.000
Các khoản khác	282.625.347	4.500.000
	1.702.805.669	**1.279.612.641**

32 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**-**	**-**

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	15.842.632.361	15.842.632.361
	15.842.632.361	**15.842.632.361**

34 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(26.051.033.591)	(24.146.999.494)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(26.051.033.591)	(24.146.999.494)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	34.706.000	34.706.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(751)**	**(696)**

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

35 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	39.595.225.332	48.439.421.144
Chi phí nhân công	9.250.064.397	11.798.238.077
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	294.345.969	269.258.664
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.535.677.075	9.637.401.918
Thuế, phí và lệ phí	67.004.741	9.000.000
Chi phí dự phòng	-	745.733.595
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.332.669.894	38.320.657.741
Chi phí khác	1.254.180.459	3.226.384.159
	81.329.167.867	**112.446.095.298**

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	18.050.000.000	1.480.000.000

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(16.772.000.000)	(2.570.834.239)

37 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 hợp nhất này, Công ty vẫn chưa có nhận được hướng dẫn, chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền về thực hiện thủ tục xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn nhà nước tại Công ty.

38 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 hợp nhất này.

39 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động bán thành phẩm, hàng hóa	Hoạt động dịch vụ	**Tổng cộng toàn Doanh nghiệp**
	VND	VND	VND	**VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	17.362.402.052	17.973.876.603	23.008.603.619	58.344.882.274
Giá vốn hàng bán	22.117.118.453	17.227.277.414	16.313.606.481	55.658.002.348
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**(4.754.716.401)**	**746.599.189**	**6.694.997.138**	**2.686.879.926**
Tổng chi phí mua	**-**	**-**	**831.289.040**	**831.289.040**
Tài sản bộ phận	477.558.984.565	41.858.120.436	311.702.589.193	831.119.694.194
Tài sản không phân bổ				37.843.246.065
Tổng Tài sản	**477.558.984.565**	**41.858.120.436**	**311.702.589.193**	**868.962.940.259**
Nợ phải trả của các bộ phận	421.991.446.241	16.275.768.519	117.015.800.664	555.283.015.424
Nợ phải trả không phân bổ				201.293.664.417
Tổng nợ phải trả	**421.991.446.241**	**16.275.768.519**	**117.015.800.664**	**756.576.679.841**

b) Theo lĩnh vực địa lý

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

40 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 nhất
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

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, Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước 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	-	-
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.

41 SỐ LIỆU 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 hợp nhất của Công ty trong kỳ trước.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính hợp nhất 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 và Thông tư 43/2026/TT-BTC. Cụ thể như sau:

Số liệu theo báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026			
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			**A) BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**			
			313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	32.030.465.470	32.030.465.470
319	Phải trả ngắn hạn khác	279.998.494.970	320	Phải trả ngắn hạn khác	247.968.029.500	(32.030.465.470)

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

Văn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 3500101308 C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCons * THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH *

Mai Ngọc Định
Tổng Giám đốc
Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026