CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCONS
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCONS
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=PHƯỜNG TAM THẮNG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCONS, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3500101308
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.31 13:41:05+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCONS

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

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 38
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 38

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng, 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 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 hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng 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;
- Lập các báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

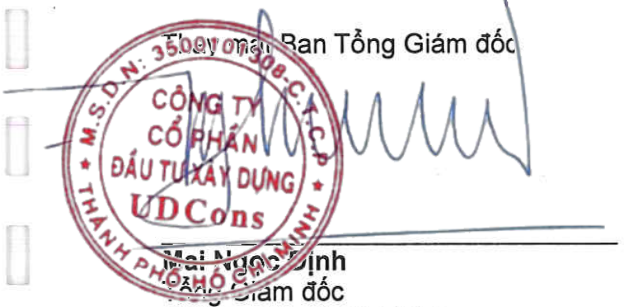
Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



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

Số: 300326.019/BCTC.KT5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang ghi nhận khoản phải trả tiền Quỹ Hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp là 39,5 tỷ VND và tiền cổ tức phải trả ứng với phần vốn nhà nước đầu tư là 25,7 tỷ VND (chi tiết tại thuyết minh số 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.

Tại thuyết minh số 31 phần thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, trong năm 2024, Công ty đang trình bày thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh chính và hoạt động kinh doanh bất động sản với số tiền lần lượt là âm 11,26 tỷ VND và 12,07 tỷ VND; tương ứng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp lần lượt là 0 VND và 2,41 tỷ VND. Chúng tôi không thu thập được tài liệu cần thiết làm cơ sở cho việc phân tách lợi nhuận của từng hoạt động kinh doanh nêu trên của Công ty.

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

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề được nêu tại đoạn "Cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính riêng đã 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 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty có lỗ lũy kế (Mã số 421) là 215,90 tỷ VND, nợ phải trả ngắn hạn (mã số 310) là 592,69 tỷ VND vượt quá tài sản ngắn hạn (mã số 100) là 120,43 tỷ VND; nợ phải trả và các khoản vay quá hạn chưa thanh toán lớn số tiền là 297,64 tỷ VND; nợ thuế quá hạn chưa thanh toán là 4,85 tỷ VND. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục vì các lý do đã được nêu tại thuyết minh số 1.

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

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phạm Anh Tuấn Phó Tổng Giám đốc Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0777-2023-002-1	**Tạ Minh Châu** Kiểm toán viên Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 6033-2023-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**472.252.569.910**	**471.385.555.622**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**8.549.347.905**	**28.770.670.324**
111	1. Tiền		2.509.347.905	16.730.670.324
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.040.000.000	12.040.000.000
130	**II. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**243.373.443.833**	**191.257.427.729**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	170.021.946.189	146.288.175.449
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	70.648.624.376	41.404.162.200
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	4.982.849.922	5.382.849.922
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	50.543.107.080	49.591.677.691
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(52.823.083.734)	(51.409.437.533)
140	**III. Hàng tồn kho**	**9**	**212.354.105.873**	**239.429.621.671**
141	1. Hàng tồn kho		264.214.751.917	277.495.871.697
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(51.860.646.044)	(38.066.250.026)
150	**IV. Tài sản ngắn hạn khác**		**7.975.672.299**	**11.927.835.898**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	36.982.544	54.787.678
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.729.263.019	1.301.129.034
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	6.209.426.736	10.571.919.186
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**340.674.414.221**	**360.229.790.852**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**9.550.000.000**	**9.550.000.000**
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6	9.550.000.000	9.550.000.000
220	**II. Tài sản cố định**		**19.548.928.639**	**22.294.309.522**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	6.668.013.365	8.956.481.807
222	*- Nguyên giá*		*55.316.108.993*	*59.291.342.203*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(48.648.095.628)*	*(50.334.860.396)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	12.880.915.274	13.337.827.715
228	*- Nguyên giá*		*16.962.600.781*	*16.970.824.000*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(4.081.685.507)*	*(3.632.996.285)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**281.429.716.346**	**288.835.761.518**
231	- Nguyên giá		341.295.248.153	341.295.248.153
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(59.865.531.807)	(52.459.486.635)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**14**	**10.515.754.001**	**10.515.754.001**
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		5.747.044.531	5.747.044.531
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		4.768.709.470	4.768.709.470
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**15**	**19.323.938.197**	**28.537.100.004**
251	1. Đầu tư vào công ty con		98.537.082.305	98.537.082.305
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(79.213.161.807)	(70.000.000.000)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**306.077.038**	**496.865.807**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	306.077.038	496.865.807
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**812.926.984.131**	**831.615.346.474**

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**667.435.066.037**	**623.701.634.305**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**592.685.289.766**	**525.063.121.904**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	98.687.396.971	90.018.516.965
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	8.848.576.651	16.693.167.258
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	9.516.449.556	9.363.166.375
314	4. Phải trả người lao động		5.138.260.138	6.284.095.253
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	10.060.392.919	8.664.032.205
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	268.036.398.111	222.326.494.189
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	192.397.815.420	171.713.649.659
330	**II. Nợ dài hạn**		**74.749.776.271**	**98.638.512.401**
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	50.949.267.300	54.838.003.430
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	23.800.508.971	43.800.508.971
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**145.491.918.094**	**207.913.712.169**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**22**	**145.491.918.094**	**207.913.712.169**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		350.000.000.000	350.000.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*350.000.000.000*	*350.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.035.484.756	2.035.484.756
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		8.417.484.598	8.417.484.598
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.626.918.076	2.626.918.076
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(215.901.559.430)	(153.479.765.355)
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*(153.479.765.355)*	*(127.310.413.662)*
421b	*- LNST chưa phân phối năm nay*		*(62.421.794.075)*	*(26.169.351.693)*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**812.926.984.131**	**831.615.346.474**

Văn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24**	**261.305.856.068**	**329.094.848.116**
10	**2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**261.305.856.068**	**329.094.848.116**
11	**3. Giá vốn hàng bán**	**25**	**265.469.914.240**	**293.239.450.114**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**(4.164.058.172)**	**35.855.398.002**
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	1.073.907.605	1.058.261.029
22	6. Chi phí tài chính	27	50.419.419.942	31.648.652.138
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*41.206.258.135*	*30.821.698.374*
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	10.255.316.153	28.803.244.233
30	**8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(63.764.886.662)**	**(23.538.237.340)**
31	9. Thu nhập khác	29	1.594.096.256	2.329.667.388
32	10. Chi phí khác	30	251.003.669	1.614.376.784
40	**11. Lợi nhuận khác**		**1.343.092.587**	**715.290.604**
50	**12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(62.421.794.075)**	**(22.822.946.736)**
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	-	3.346.404.957
60	**14. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**(62.421.794.075)**	**(26.169.351.693)**

Văn Công Đức	**Lê Vy Thùy**	**Mai Ngọc Minh**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

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

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***(62.421.794.075)***	***(22.822.946.736)***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		10.331.764.577	10.634.509.236
03	- Các khoản dự phòng		24.421.204.026	59.037.057.507
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.668.003.861)	(2.670.562.536)
06	- Chi phí lãi vay		41.206.258.135	30.821.698.374
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***10.869.428.802***	***74.999.755.845***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(49.995.303.840)	(62.579.364.028)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		13.281.119.780	11.408.399.922
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		2.906.444.774	19.312.946.180
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		208.593.903	(92.912.588)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(63.436.938)	(1.935.543.201)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.000.000.000)	(932.160.062)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(23.793.153.519)***	***40.181.122.068***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(185.185.185)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.598.942.919	7.910.603.230
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(9.550.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		400.000.000	1.000.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.073.907.605	1.058.261.029
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***2.887.665.339***	***418.864.259***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		4.705.000.000	50.209.436.808
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(4.020.834.239)	(70.427.209.120)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***684.165.761***	***(20.217.772.312)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(20.221.322.419)**	**20.382.214.015**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**28.770.670.324**	**8.388.456.309**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**3**	**8.549.347.905**	**28.770.670.324**

Văn Công Đức	**Lê Vy Thùy**	**Mai Ngọc Tịnh**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh,
ngày 26 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Vốn điều lệ của 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 31 tháng 12 năm 2025 là: 93 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 62 người).

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

Ngành nghề kinh doanh

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

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.

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

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

Áp dụng giả định về khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty có lỗ lũy kế (Mã số 421) là 215,90 tỷ VND, nợ phải trả ngắn hạn (mã số 310) là 592,69 tỷ VND vượt quá tài sản ngắn hạn (mã số 100) là 120,43 tỷ VND; nợ phải trả và các khoản vay quá hạn chưa thanh toán lớn số tiền là 297,64 tỷ VND; nợ thuế quá hạn chưa thanh toán là 4,85 tỷ VND. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên Báo cáo tài chính riêng của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục vì Công ty đã thực hiện ký hợp đồng cho thuê trạm trộn bê tông xi măng 120m^3 từ 01/07/2025 và tiếp tục duy trì hợp đồng cho thuê khách sạn Khách sạn Golf Phú Mỹ. Ngoài ra, Công trình khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí Paradise tại Cam Ranh Khánh Hoà và Công trình Dự án KNOXH Việt - Sing tại Bình Dương, Công ty đang thực sẽ tiếp tục được nghiệm thu trong năm 2026.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 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, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 15.

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

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

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

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính 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.

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

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

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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.

2.4 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 năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính 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 trả trước;
- 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.

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng 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 năm 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.

2.7 Các khoản nợ phải thu

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

2.8 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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

2.9 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn 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 riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	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

2.10 Bất động sản đầu tư

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

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn 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:

- Quyền sử dụng đất	46 năm

2.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12 Thuê hoạt động

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

2.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

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

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

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

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

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

2.14 Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm;

- 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 01 đến 03 năm.

2.15 Các khoản nợ phải trả

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

2.16 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. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.17 Chi phí đi vay

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

2.18 Chi phí phải trả

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

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

2.19 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.20 Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

2.21 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

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

2.22 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính 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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.24 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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

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

2.25 Các bên liên quan

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

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

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

2.26 Thông tin bộ phận

Trong năm, 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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	250.657.439	1.376.656.899
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.258.690.466	15.354.013.425
Các khoản tương đương tiền (i)	6.040.000.000	12.040.000.000
	8.549.347.905	**28.770.670.324**

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng có giá trị 6.040.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất 1,90%/năm.

4 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***22.515.296.908***	***-***	***24.333.670.303***	***-***
Công ty TNHH UDC Phú Mỹ	22.515.296.908	-	24.333.670.303	-
Bên khác	***147.506.649.281***	***(30.141.015.667)***	***121.954.505.146***	***(29.823.316.193)***
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	48.055.754.559	-	29.231.095.170	-
Tổng Công Ty CP Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	16.100.428.460	-	9.769.918.772	-
Các khách hàng khác	48.208.406.056	(8.645.110.870)	47.811.430.998	(8.327.411.396)
	170.021.946.189	**(30.141.015.667)**	**146.288.175.449**	**(29.823.316.193)**

5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Cầu đường Minh Đạt	2.404.469.000	-	2.404.469.000	-
Công ty TNHH Thương mại Châu Âu	2.261.963.000	-	2.261.963.000	-
Công ty CP ECOCIM	27.630.504.049	-	21.495.002.643	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Bảo Minh VINA	5.336.746.947	-	411.525.176	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng PIGGOLD	12.264.823.987	-	2.193.814.553	-
Các người bán khác	20.750.117.393	(1.052.881.800)	12.637.387.828	(1.052.881.800)
	70.648.624.376	**(1.052.881.800)**	**41.404.162.200**	**(1.052.881.800)**

6 PHẢI THU VỀ CHO VAY

a) Ngắn hạn

Công ty đã cho Công ty TNHH UDC Phú Mỹ (công ty con - bên liên quan) vay theo hợp đồng vay vốn số 11/VKH.UDEC ngày 28 tháng 02 năm 2022, thời hạn cho vay là 11 tháng; phụ lục gia hạn tại ngày 28/02/2024 là 6 tháng và lãi suất là 9,45%/năm, với số phải thu về cho vay tại ngày 31

tháng 12 năm 2025 là 4.982.849.922 VND; khoản cho vay áp dụng hình thức đảm bảo là tín chấp với mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại ngày 28 tháng 01 năm 2026, Công ty tiếp tục ký phụ lục gia hạn thời hạn vay thêm 6 tháng với lãi suất không đổi.

b) Dài hạn

Công ty đã cho Công ty TNHH UDC Phú Mỹ (công ty con - bên liên quan) vay theo hợp đồng vay vốn số 138/HĐVV.UDEC ngày 06 tháng 05 năm 2024, thời hạn cho vay là 36 tháng và lãi suất là 5%/năm, với số phải thu về cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 9.550.000.000 VND; khoản cho vay áp dụng hình thức đảm bảo là tín chấp với mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	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 về tạm ứng	18.488.090.619	-	17.612.516.618	(1.125.287.061)
Ký cược, ký quỹ	79.500.000	-	63.500.000	-
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	4.851.971.123	(4.700.883.218)	4.792.115.735	(2.479.649.430)
	50.543.107.080	**(21.629.186.267)**	**49.591.677.691**	**(20.533.239.540)**

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

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

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

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

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

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

8 NỢ XẤU

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

		31/12/2025		01/01/2025	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
		VND	VND	VND	VND
a)	**Phải thu của khách hàng**	**30.308.963.875**	**167.948.208**	**37.789.853.106**	**7.966.536.913**
	Công ty TNHH xây dựng Nam Hải	10.894.282.332	-	10.894.282.332	-
	Công ty TNHH Đồng Tâm	1.069.420.370	-	1.069.420.370	-
	Công ty TNHH Cao Phú	10.601.622.465	-	10.601.622.465	-
	Các đối tượng khác	7.743.638.708	167.948.208	15.224.527.939	7.966.536.913
b)	**Trả trước cho người bán**	**1.052.881.800**	**-**	**1.052.881.800**	**-**
	Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Văn Anh	576.375.000	-	576.375.000	-
	Công ty CP Potec Việt Nam	476.506.800	-	476.506.800	-
c)	**Phải thu ngắn hạn khác**	**21.629.186.267**	**-**	**20.533.239.540**	**-**
	Phải thu các nhà thầu phụ - Công trình Trung tâm Thương mại Bà Rịa	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	-	14.230.538.470	-
		52.991.031.942	**167.948.208**	**59.375.974.446**	**7.966.536.913**

9 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.316.314.367	-	1.648.416.091	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	261.444.619.612	(51.860.646.044)	275.333.630.669	(38.066.250.026)
Thành phẩm	453.817.938	-	513.824.937	-
	264.214.751.917	**(51.860.646.044)**	**277.495.871.697**	**(38.066.250.026)**

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Xây dựng tuyến cao tốc Lộ Tẻ - Rạch Sỏi	42.520.187.107	-	42.520.187.107	-
Bệnh viện Đa khoa thành phố Vũng Tàu	31.450.720.972	-	31.558.908.992	-
Chung cư tái định cư Đông Quốc Lộ 56 thành phố Bà Rịa	18.673.318.801	-	12.816.369.829	-
Gói thầu 5a Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu (i)	21.427.715.444	-	21.427.715.444	-
Nhà văn hóa Tân Thành, huyện Tân Thành (i)	20.614.766.901	-	20.614.766.901	-
Đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao (i)	17.024.501.224	-	17.024.501.224	-
San lấp mặt bằng thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng Thị Vải (i)	10.762.390.277	-	10.762.390.277	-
San lấp mặt bằng Kho Cảng Petec	15.598.880.033	(15.598.880.033)	15.598.880.033	(15.598.880.033)
Gia cố xi măng Cảng Cái Mép (i)	8.534.710.649	-	8.534.710.649	-
Thi công giao thông, thoát nước Hồ Tràm	6.957.782.652	(6.957.782.652)	6.957.782.652	(6.957.782.652)
Bến cảng tổng hợp Vĩnh Tân - Bình Thuận	10.852.625.590	(10.852.625.590)	10.852.625.590	(10.852.625.590)
Công trình đường Nguyễn Tất Thành (i)	5.501.602.063	-	5.501.602.063	-
Cụm B1 - Trung tâm Hành chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (i)	4.855.397.293	-	4.855.397.293	-
Nhà máy xử lý nước Hồ Tràm (i)	4.775.914.278	-	4.775.914.278	-
Trường THPT Chuyên Lê Quý Đôn (i)	2.967.596.364	-	2.967.596.364	-
Hồ chứa nước D3, D4 (i)	2.858.158.275	-	2.858.158.275	-
Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (i)	1.655.810.011	-	1.655.810.011	-
Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (Giai đoạn 2) (i)	316.202.113	-	316.202.113	-
Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí Paradise	7.180.133.627	-	4.038.650.828	-
Các công trình khác (i)	26.916.205.938	(18.451.357.769)	49.695.460.746	(4.656.961.751)
	261.444.619.612	**(51.860.646.044)**	**275.333.630.669**	**(38.066.250.026)**

(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 TRẢ TRƯỚC

		31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	36.982.544	54.787.678
		36.982.544	**54.787.678**
b)	**Dài hạn**		
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	159.606.723	38.909.564
	Chi phí sửa chữa tài sản	146.470.315	370.887.748
	Chi phí trả trước dài hạn khác	-	87.068.495
		306.077.038	**496.865.807**

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	12.845.365.925	29.089.183.078	16.693.963.410	662.829.790	59.291.342.203
Mua trong năm	-	-	185.185.185	-	185.185.185
Thanh lý, nhượng bán	(371.288.561)	(3.746.500.834)	-	(42.629.000)	(4.160.418.395)
Số dư cuối năm	**12.474.077.364**	**25.342.682.244**	**16.879.148.595**	**620.200.790**	**55.316.108.993**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	9.520.860.059	25.081.724.389	15.115.059.470	617.216.478	50.334.860.396
Khấu hao trong năm	645.835.668	1.232.179.361	550.426.192	45.212.406	2.473.653.627
Thanh lý, nhượng bán	(371.288.561)	(3.746.500.834)	-	(42.629.000)	(4.160.418.395)
Số dư cuối năm	**9.795.407.166**	**22.567.402.916**	**15.665.485.662**	**619.799.884**	**48.648.095.628**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	3.324.505.866	4.007.458.689	1.578.903.940	45.613.312	8.956.481.807
Tại ngày cuối năm	**2.678.670.198**	**2.775.279.328**	**1.213.662.933**	**400.906**	**6.668.013.365**

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

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 23.453.659.803 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 31.019.324.039 VND).

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (i)	**Cộng**
	VND	**VND**
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	16.970.824.000	16.970.824.000
Giảm khác	(8.223.219)	(8.223.219)
Số dư cuối năm	**16.962.600.781**	**16.962.600.781**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu năm	3.632.996.285	3.632.996.285
Khấu hao trong năm	452.065.778	452.065.778
Giảm khác	(3.376.556)	(3.376.556)
Số dư cuối năm	**4.081.685.507**	**4.081.685.507**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	13.337.827.715	13.337.827.715
Tại ngày cuối năm	**12.880.915.274**	**12.880.915.274**

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 m^2 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 31 tháng 12 năm 2025 là 12.880.915.274 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 13.337.827.752 VND).

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	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 năm	**341.295.248.153**	**341.295.248.153**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu năm	52.459.486.635	52.459.486.635
Khấu hao trong năm	7.406.045.172	7.406.045.172
Số dư cuối năm	**59.865.531.807**	**59.865.531.807**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	288.835.761.518	288.835.761.518
Tại ngày cuối năm	**281.429.716.346**	**281.429.716.346**

(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 quản lý tài sản Taisei Việt Nam 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 31 tháng 12 năm 2025 là 281.429.716.346 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 288.835.761.518 VND).

14 TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
- Khu nhà ở Phú Mỹ	4.204.639.263	-	4.204.639.263	-
- Các công trình khác	1.542.405.268	-	1.542.405.268	-
	5.747.044.531	**-**	**5.747.044.531**	**-**

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án Khu biệt thự ven sông Cửa Lấp	1.778.342.519	1.778.342.519
- Khu nhà ở Châu Pha	1.746.606.152	1.746.606.152
- Các công trình khác	1.243.760.799	1.243.760.799
	4.768.709.470	**4.768.709.470**

15 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	**98.537.082.305**	**(79.213.161.807)**	**98.537.082.305**	**(70.000.000.000)**
- Công ty CP Thành Chí (i)	28.537.082.305	(9.213.161.807)	28.537.082.305	-
- Công ty TNHH UDC Phú Mỹ (ii)	70.000.000.000	(70.000.000.000)	70.000.000.000	(70.000.000.000)
Các khoản đầu tư khác	**17.699**	**-**	**17.699**	**-**
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (iii)	17.699	-	17.699	-
	98.537.100.004	**(79.213.161.807)**	**98.537.100.004**	**(70.000.000.000)**

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(i) Công ty Cổ phần Thành Chí ("Thành Chí") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 3500771447 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 10 tháng 11 năm 2006. Vốn điều lệ của Thành Chí là 43.890.000.000 VND. Địa chỉ của Thành Chí tại số 37 đường 3/2, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là số 37 đường 3/2, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh). Hoạt động kinh doanh chính là sản xuất công nghiệp, kinh doanh dịch vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại Thành Chí là 52,15%.

(ii) Công ty TNHH UDC Phú Mỹ ("UDC Phú Mỹ") 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 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại UDC Phú Mỹ là 100%.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty con trong năm: xem Thuyết minh 36.

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên khác		
Công ty CP HCT E&C	-	5.496.261.464
Công ty CP ECOCIM	3.288.156.809	3.288.156.809
Các khách hàng khác	5.560.419.842	7.908.748.985
	8.848.576.651	**16.693.167.258**

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***1.537.400.842***	***1.537.400.842***	***1.537.400.842***	***1.537.400.842***
Công ty CP Thành Chí	1.537.400.842	1.537.400.842	1.537.400.842	1.537.400.842
Bên khác	***97.149.996.129***	***97.149.996.129***	***88.481.116.123***	***88.481.116.123***
Công ty CP Tân Thành	12.085.790.476	12.085.790.476	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	3.761.469.109	3.761.469.109
Công ty CP Xây dựng Thành Đạt	3.393.541.048	3.393.541.048	3.393.541.048	3.393.541.048
Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam	846.773.600	846.773.600	846.773.600	846.773.600
Công ty CP Tiến bộ quốc tế	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964
Công ty TNHH Thiết bị Y tế Hoàng Lê	2.015.658.111	2.015.658.111	2.115.658.111	2.115.658.111
Liên danh Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy và Thiết bị Thăng Long - Công ty TNHH Kỹ thuật Công nghệ Bình An	5.698.236.364	5.698.236.364	5.698.236.364	5.698.236.364
Các người bán khác	64.204.777.457	64.204.777.457	55.435.897.451	55.435.897.451
	98.687.396.971	**98.687.396.971**	**90.018.516.965**	**90.018.516.965**
Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Công ty TNHH Bản Việt	489.850	489.850	489.850	489.850
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công Nghệ Việt	950.609.926	950.609.926	950.609.926	950.609.926
Công ty CP Tiến bộ quốc tế	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964
Công ty CP Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	3.761.469.109	3.761.469.109	-	-
Công ty CP Xây dựng Thành Đạt	3.393.541.048	3.393.541.048	-	-
Các người bán khác	3.496.917.134	3.496.917.134	3.496.917.134	3.496.917.134
	16.746.777.031	**16.746.777.031**	**9.591.766.874**	**9.591.766.874**

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	10.211.167.516	-	4.515.123.036	152.630.586	5.848.675.066	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.850.457.934	-	1.000.000.000	-	4.850.457.934
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.645.271.474	2.137.698.952	1.017.300.323	-	2.765.670.103
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	4.000.000	4.000.000	-	1.867.436.967
	10.571.919.186	**9.363.166.375**	**6.689.706.540**	**2.173.930.909**	**6.209.426.736**	**9.516.449.556**

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

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

20 PHẢI TRẢ KHÁC

		31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Kinh phí công đoàn	235.863.658	117.639.658
	Bảo hiểm xã hội	4.045.097.289	2.532.134.109
	Phải trả về cổ phần hoá (i)	39.490.443.030	39.490.443.030
	Cổ tức lợi nhuận phải trả (i)	29.219.900.470	29.219.900.470
	Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	38.302.391.059	17.521.834.379
	Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (ii)	121.866.593.708	97.889.977.025
	Lãi vay phải trả cá nhân	1.176.668.786	727.284.822
	Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù	1.291.280.460	1.291.280.460
	Tạm thu phí chuyển nhượng của người mua (Dự án khu nhà ở Phú Mỹ)	1.233.541.398	1.233.541.398
	Công ty TNHH Đông Nam - Góp vốn đầu tư khu đô thị mới quốc lộ 51	2.000.000.000	2.000.000.000
	Công ty CP Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phân chia lại	3.847.955.927	3.847.955.927
	Phải trả Công ty CP ECOCIM chi phí vật tư thi công dự án chung cư Quốc lộ 56	19.295.527.770	19.295.527.770
	Phải trả khác	6.031.134.556	7.158.975.141
		268.036.398.111	**222.326.494.189**
b)	**Dài hạn**		
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	400.000.000	225.000.000
	Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (ii)	50.549.267.300	54.613.003.430
		50.949.267.300	**54.838.003.430**
c)	**Số nợ quá hạn chưa thanh toán**		
	Lãi vay phải trả	45.757.395.852	21.808.837.437
	Phải trả về cổ phần hóa	39.490.443.030	39.490.443.030
	Cổ tức phải trả	29.219.900.470	29.219.900.470
		114.467.739.352	**90.519.180.937**
d)	**Trong đó: Bên liên quan**		
	Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)	65.195.386.350	65.195.386.350
		65.195.386.350	**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 và tiền cổ tức được chia cho phần vốn nhà nước đầu tư đã quá hạn là 25.704.943.320 VND (số cổ tức phải trả cho cổ đông lẻ còn lại là 3.514.957.150 VND). Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác định giá trị khoản lãi chậm nộp phát sinh khi thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn Nhà nước (Xem thông tin tại Thuyết minh số 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 31/12/2025 và phát sinh đến 31/12/2026 là 121.866.593.708 VND và số phải trả trong năm 2027 là 50.549.267.300 VND.

21 CÁC KHOẢN VAY

		01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
a)	**Vay ngắn hạn (i)**						
	Vay ngắn hạn	103.013.649.659	103.013.649.659	4.705.000.000	3.870.834.239	103.847.815.420	103.847.815.420
	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	68.700.000.000	68.700.000.000	20.000.000.000	150.000.000	88.550.000.000	88.550.000.000
		171.713.649.659	**171.713.649.659**	**24.705.000.000**	**4.020.834.239**	**192.397.815.420**	**192.397.815.420**
b)	**Vay dài hạn**						
	Vay dài hạn (ii)	112.500.508.971	112.500.508.971	-	150.000.000	112.350.508.971	112.350.508.971
		112.500.508.971	**112.500.508.971**	**-**	**150.000.000**	**112.350.508.971**	**112.350.508.971**
	Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(68.700.000.000)	(68.700.000.000)	(20.000.000.000)	(150.000.000)	(88.550.000.000)	(88.550.000.000)
	Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**43.800.508.971**	**43.800.508.971**			**23.800.508.971**	**23.800.508.971**

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025	01/01/2025
						VND	VND
Vay ngắn hạn						**103.847.815.420**	**103.013.649.659**
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 (*)	97.878.308.570	98.122.142.809
Vay cá nhân	VND	10,00%	1 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	5.969.506.850	4.891.506.850
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả						**88.550.000.000**	**68.700.000.000**
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước	Năm 2027	Đầu tư Khách sạn Golf Phú Mỹ	Thế chấp (*)	88.550.000.000	68.700.000.000
						192.397.815.420	**171.713.649.659**

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025	01/01/2025
						VND	VND
Bên khác							
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	Năm 2027	Đầu tư Khách sạn Golf Phú Mỹ	Thế chấp (*)	112.350.508.971	112.500.508.971
						112.350.508.971	**112.500.508.971**
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(88.550.000.000)	(68.700.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						**23.800.508.971**	**43.800.508.971**

(*) 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

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

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 phần	Cổ phiếu quỹ	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**	**(127.310.413.662)**	**234.083.063.862**
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	(26.169.351.693)	(26.169.351.693)
Số dư cuối 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**
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**	**(153.479.765.355)**	**207.913.712.169**
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(62.421.794.075)	(62.421.794.075)
Số dư cuối 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**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	350.000.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	350.000.000.000	350.000.000.000
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 năm	29.219.900.470	29.219.900.470

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
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 (cổ phiếu quỹ)	(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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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 88/HĐ.UDEC ngày 22 tháng 04 năm 2024 với Công ty TNHH quản lý tài sản Taisei Việt Nam với thời hạn thuê 5 năm.

Công ty 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 1 năm.

Các khoản 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:

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

24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng	45.094.803.744	84.300.963.346
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.587.273.720	3.969.696.969
Doanh thu của hoạt động xây lắp	206.623.778.604	160.721.362.710
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	80.102.825.091
	261.305.856.068	**329.094.848.116**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	-	2.833.333.333

25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	40.779.735.051	85.979.796.866
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11.992.113.513	8.133.317.900
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	-	8.691.081.514
Giá vốn của hoạt động xây lắp	198.903.669.658	152.369.003.808
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	13.794.396.018	38.066.250.026
	265.469.914.240	**293.239.450.114**
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan Tổng giá trị mua vào: (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	2.181.818.184	-

26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.073.907.605	1.058.261.029
	1.073.907.605	**1.058.261.029**
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	981.626.605	798.741.914

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	41.206.258.135	30.821.698.374
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	9.213.161.807	826.953.764
	50.419.419.942	**31.648.652.138**

28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	5.084.346.806	5.005.700.224
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	61.417.621	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.226.989.784	1.405.175.757
Thuế, phí và lệ phí	39.395.152	36.884.552
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	1.413.646.201	20.143.853.717
Chi phí dịch vụ mua ngoài	726.196.012	561.920.576
Chi phí khác bằng tiền	1.703.324.577	1.649.709.407
	10.255.316.153	**28.803.244.233**

29 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.594.096.256	1.612.301.507
Tiền điện, thuê văn phòng cung cấp	-	300.699.216
Thu nhập khác	-	416.666.665
	1.594.096.256	**2.329.667.388**
Trong đó: Thu nhập khác từ bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	-	300.699.216

30 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền chậm nộp thuế	2.103.669	-
Các khoản bị phạt	246.900.000	1.467.338.529
Tiền điện cung cấp	-	82.517.400
Các khoản khác	2.000.000	64.520.855
	251.003.669	**1.614.376.784**

31 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính	(62.421.794.075)	(24.787.424.124)
Các khoản điều chỉnh tăng	41.996.961.493	13.530.517.346
- *Chi phí lãi vay không hợp lệ*	*40.132.350.530*	*12.063.178.817*
- *Chi phí khác*	*1.864.610.963*	*1.467.338.529*
Thu nhập chịu thuế TNDN	(20.424.832.582)	(11.256.906.778)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**-**	**-**
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay	-	932.160.062
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	3.436.213.039	3.436.213.039
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(1.000.000.000)	(932.160.062)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	**2.436.213.039**	**3.436.213.039**
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	-	1.964.477.388
Các khoản điều chỉnh tăng	-	10.106.747.086
- *Chi phí lãi vay không hợp lệ*	-	*10.106.747.086*
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	12.071.224.474
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**-**	**2.414.244.895**
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	2.414.244.895	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản (thuế suất 20%)	**2.414.244.895**	**2.414.244.895**
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	**4.850.457.934**	**5.850.457.934**

32 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	116.732.655.511	137.556.704.780
Chi phí nhân công	15.588.555.020	13.823.406.002
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.331.764.577	10.722.207.216
Thuế, phí và lệ phí	1.817.297.000	1.080.011.380
Chi phí dự phòng	1.413.646.201	20.143.853.717
Chi phí dịch vụ mua ngoài	98.155.220.819	84.448.657.892
Chi phí khác bằng tiền	3.942.677.191	5.731.924.865
	247.981.816.319	**273.506.765.852**

33 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	4.705.000.000	50.209.436.808

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	4.020.834.239	70.427.209.120

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 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 NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính 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 CP 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 năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng, cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH UDC Phú Mỹ	-	2.833.333.333
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty TNHH UDC Phú Mỹ	2.181.818.184	-
Lãi cho vay		
Công ty TNHH UDC Phú Mỹ	981.626.605	798.741.914
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần Thành Chí	-	300.699.216

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

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

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

37 SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Văn Công Đức	**Lê Vy Thùy**	**Mai Ngọc Định**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

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