

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCONS

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(đã được soát xét)



NỘI DUNG

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons

Địa chỉ: số 37 đường 3/2, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

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

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ 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 kỳ và cho đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này là Ông Mai Ngọc Định - Tổng Giám đốc.

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

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 Đình
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh,
ngày 29 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons được lập ngày 29 tháng 08 năm 2025, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Tại ngày 01/01/2025 và ngày 30/06/2025, 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 20,62 tỷ VND, các khoản phải thu tồn đọng lần lượt là 1,93 tỷ VND và 1,77 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 30 tháng 6 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.

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

Tại thuyết minh số 15 phần thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ, khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thành Chí (Công ty con) tại ngày 30/06/2025 chưa được đánh giá trích lập dự phòng tổn thất đầu tư. Nếu khoản dự phòng được ghi nhận, chi phí tài chính và lỗ lũy kế trong kỳ sẽ tăng lên cùng số tiền là 7,59 tỷ VND, đồng thời giá trị khoản mục "Đầu tư tài chính dài hạn" sẽ giảm đi tương ứng.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề được nêu tại đoạn "cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCons tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại thời điểm 30/06/2025, Công ty có lỗ lũy kế (Mã số 421) là 176,09 tỷ VND, nợ phải trả ngắn hạn (mã số 310) là 556,29 tỷ VND vượt quá tài sản ngắn hạn (mã số 100) là 83,43 tỷ VND, nợ phải trả và các khoản vay quá hạn chưa thanh toán lớn số tiền là 258,33 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 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 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 29 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		472.852.568.332	471.385.555.622
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	11.879.914.919	28.770.670.324
111	1. Tiền		5.839.914.919	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		205.083.708.994	191.257.427.729
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	140.828.441.968	146.288.175.449
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	60.875.351.364	41.404.162.200
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	5.382.849.922	5.382.849.922
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	50.152.236.868	49.591.677.691
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(52.155.171.128)	(51.409.437.533)
140	III. Hàng tồn kho	9	244.487.303.441	239.429.621.671
141	1. Hàng tồn kho		289.351.943.458	277.495.871.697
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(44.864.640.017)	(38.066.250.026)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		11.401.640.978	11.927.835.898
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	33.348.404	54.787.678
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.550.065.276	1.301.129.034
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	9.818.227.298	10.571.919.186
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		355.049.014.199	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		20.803.654.929	22.294.309.522
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	7.696.738.483	8.956.481.807
222	- Nguyên giá		55.198.073.408	59.291.342.203
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(47.501.334.925)	(50.334.860.396)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	13.106.916.446	13.337.827.715
228	- Nguyên giá		16.962.600.781	16.970.824.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.855.684.335)	(3.632.996.285)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	285.132.738.932	288.835.761.518
231	- Nguyên giá		341.295.248.153	341.295.248.153
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(56.162.509.221)	(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	28.537.100.004	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		(70.000.000.000)	(70.000.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		509.766.333	496.865.807
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	509.766.333	496.865.807
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		827.901.582.531	831.615.346.474

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		642.594.539.239	623.701.634.305
310	I. Nợ ngắn hạn		556.285.152.583	525.063.121.904
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	99.328.272.247	90.018.516.965
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	14.060.640.610	16.693.167.258
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	9.905.931.427	9.363.166.375
314	4. Phải trả người lao động		5.629.755.819	6.284.095.253
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	6.681.980.320	8.664.032.205
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		272.727.273	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	239.783.029.467	222.326.494.189
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	180.622.815.420	171.713.649.659
330	II. Nợ dài hạn		86.309.386.656	98.638.512.401
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	52.508.877.685	54.838.003.430
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	33.800.508.971	43.800.508.971
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		185.307.043.292	207.913.712.169
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	185.307.043.292	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		(176.086.434.232)	(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 kỳ này		(22.606.668.877)	(26.169.351.693)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		827.901.582.531	831.615.346.474

Văn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

Mai Ngọc Định
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh,
ngày 29 tháng 08 năm 2025

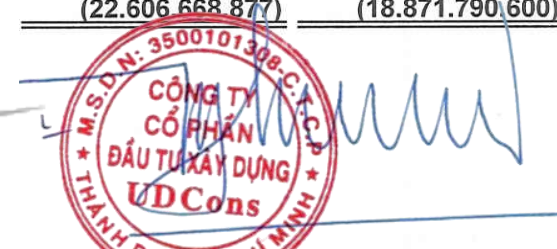


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	89.724.263.723	80.479.671.209
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		89.724.263.723	80.479.671.209
11	3. Giá vốn hàng bán	25	94.483.622.638	78.602.376.690
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(4.759.358.915)	1.877.294.519
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	578.144.378	304.371.194
22	6. Chi phí tài chính	27	14.759.985.453	16.999.052.128
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		14.759.985.453	16.172.098.364
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	5.245.634.502	4.159.813.274
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(24.186.834.492)	(18.977.199.689)
31	9. Thu nhập khác	29	1.594.096.256	220.420.689
32	10. Chi phí khác	30	13.930.641	115.011.600
40	11. Lợi nhuận khác		1.580.165.615	105.409.089
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(22.606.668.877)	(18.871.790.600)
60	13. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(22.606.668.877)	(18.871.790.600)


Văn Công Đức
Người lập biểu


Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng


Mai Ngọc Định
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh,
ngày 29 tháng 08 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(22.606.668.877)	(18.871.790.600)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.188.830.516	5.327.551.696
03	- Các khoản dự phòng		7.544.123.586	826.953.764
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.172.240.634)	(304.371.194)
06	- Chi phí lãi vay		14.759.985.453	16.172.098.364
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.714.030.044	3.150.442.030
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(14.067.259.214)	(11.077.535.829)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(11.856.071.761)	(21.264.212.689)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		5.244.669.045	92.540.948.724
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		8.538.748	108.467.706
14	- Tiền lãi vay đã trả		(20.915.325)	(1.912.130.418)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(17.977.008.463)	61.545.979.524
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.598.942.919	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(15.510.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	1.000.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		578.144.378	304.371.194
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		2.177.087.297	(14.205.628.806)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.480.000.000	43.159.436.808
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(2.570.834.239)	(58.223.298.929)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(1.090.834.239)	(15.063.862.121)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(16.890.755.405)	32.276.488.597
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		28.770.670.324	8.388.456.309
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	11.879.914.919	40.664.944.906

Văn Công Đức
Người lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

Mai Ngọc Định
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh,
ngày 29 tháng 08 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

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

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

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

Vốn điều lệ của 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 2025 là: 91 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 kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Trong kỳ, 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 kỳ 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 6 tháng đầu năm 2025 giảm so với cùng kỳ năm trước.

Áp dụng giả định về khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm 30/06/2025, Công ty có lỗ lũy kế (Mã số 421) là 176,09 tỷ VND, nợ phải trả ngắn hạn (mã số 310) là 556,29 tỷ VND vượt quá tài sản ngắn hạn (mã số 100) là 83,43 tỷ VND; nợ phải trả và các khoản vay quá hạn chưa thanh toán lớn số tiền là 258,33 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 giữa niên độ của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục vì các lý do sau:

- Căn cứ theo tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông và kế hoạch tương lai của công ty: Công ty đang tập trung để đẩy nhanh công tác thi công và làm việc với các chủ đầu tư để tháo gỡ các vướng mắc đối với các công trình chưa được quyết toán;

- Ban Lãnh đạo công ty đang liên tục thực hiện trao đổi với các cấp có thẩm quyền để xử lý dần các vấn đề liên quan đến các khoản nợ phải thu chưa thu hồi được. Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện ký hợp đồng cho thuê trạm trộn bê tông xi măng 120m³ từ 01/07/2025.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
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 giữa niên độ

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 công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 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 giữa niên độ tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng 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 phân bổ chi phí trả trước;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

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

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng.

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, 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 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 năm.

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.

2.9 Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 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	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 nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

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

- 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 kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 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 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 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 đến 36 tháng.

2.15 Các khoản nợ phải trả

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

2.16 Vay

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

2.17 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". 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 kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: trích trước chi phí công trình, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.20 Vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng

thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

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

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

2.21 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 kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.22 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 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.

2.23 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.

2.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.25 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.26 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 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.

2.27 Thông tin bộ phận

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	353.631.080	1.376.656.899
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.486.283.839	15.354.013.425
Các khoản tương đương tiền (i)	6.040.000.000	12.040.000.000
	11.879.914.919	28.770.670.324

- (i) Tại ngày 30 tháng 06 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

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	23.225.995.888	-	24.333.670.303	-
Công ty TNHH UDC Phú Mỹ	23.225.995.888	-	24.333.670.303	-
Bên khác	117.602.446.080	(30.569.049.788)	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	22.951.043.101	-	29.231.095.170	-
Công ty CP HCT	14.606.634.999	-	-	-
Các khách hàng khác	44.902.707.774	(9.073.144.991)	57.581.349.770	(8.327.411.396)
	140.828.441.968	(30.569.049.788)	146.288.175.449	(29.823.316.193)

5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng 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	27.623.704.049	-	21.495.002.643	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng PIGGOLD	11.974.341.391	-	2.193.814.553	-
Các người bán khác	16.610.873.924	(1.052.881.800)	13.048.913.004	(1.052.881.800)
	60.875.351.364	(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) 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 30 tháng 06 năm 2025 là 5.382.849.922 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 07 năm 2025, 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 30 tháng 06 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

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng 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	18.104.621.009	-	17.612.516.618	(1.125.287.061)
Ký cược, ký quỹ	68.500.000	-	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	4.855.570.521	(3.604.936.491)	4.792.115.735	(2.479.649.430)
	50.152.236.868	(20.533.239.540)	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 đồ 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 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 thuê 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:

	30/06/2025		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	38.535.586.701	7.966.536.913	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	15.970.261.534	7.966.536.913	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	20.533.239.540	-	20.533.239.540	-
Phải thu các nhà thầu phụ - Công trình Trung tâm Thương mại	2.040.370.464	-	2.040.370.464	-
Công ty CP Du lịch Thành Thành Công	4.262.330.606	-	4.262.330.606	-
Các đối tượng khác	14.230.538.470	-	14.230.538.470	-
	60.121.708.041	7.966.536.913	59.375.974.446	7.966.536.913

9 HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.195.241.889	-	1.648.416.091	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	286.683.439.527	(44.864.640.017)	275.333.630.669	(38.066.250.026)
Thành phẩm	473.262.042	-	513.824.937	-
	289.351.943.458	(44.864.640.017)	277.495.871.697	(38.066.250.026)

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

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Xây dựng tuyến cao tốc Lộ Tế - Rạch Sỏi	42.520.187.107	-	42.520.187.107	-
Bệnh viện Đa khoa thành phố Vũng Tàu	31.558.908.992	-	31.558.908.992	-
Chung cư tái định cư Đông Quốc Lộ 56 thành phố Bà Rịa	18.401.044.824	-	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)	4.948.631.532	-	4.948.631.532	-
Nhà máy xử lý nước Hồ Tràm (i)	4.775.914.278	-	4.775.914.278	-
Trường THPT Chuyên Lê Quý Đôn (i)	2.967.596.364	-	2.967.596.364	-
Hồ chứa nước D3, D4 (i)	2.858.158.275	-	2.858.158.275	-
Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (i)	1.655.810.011	-	1.655.810.011	-
Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (Giai đoạn 2) (i)	316.202.113	-	316.202.113	-
Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí Paradise	13.627.681.471	-	4.038.650.828	-
Các công trình khác (i)	45.778.329.727	(11.455.351.742)	49.602.226.507	(4.656.961.751)
	<u>286.683.439.527</u>	<u>(44.864.640.017)</u>	<u>275.333.630.669</u>	<u>(38.066.250.026)</u>

- (i) Các công trình xây lắp đang trong giai đoạn thực hiện thủ tục phê duyệt quyết toán. 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 01 số công trình đã được trích lập dự phòng.

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>30/06/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	10.034.661	54.787.678
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	23.313.743	-
	<u>33.348.404</u>	<u>54.787.678</u>
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	103.954.910	38.909.564
Chi phí sửa chữa tài sản	405.811.423	370.887.748
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	87.068.495
	<u>509.766.333</u>	<u>496.865.807</u>

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá

Số dư đầu năm

Thanh lý, nhượng bán

Số dư cuối kỳ

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
12.845.365.925	29.089.183.078	16.693.963.410	662.829.790	59.291.342.203
(304.138.961)	(3.746.500.834)	-	(42.629.000)	(4.093.268.795)
12.541.226.964	25.342.682.244	16.693.963.410	620.200.790	55.198.073.408

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm

Khấu hao trong kỳ

Thanh lý, nhượng bán

Số dư cuối kỳ

9.520.860.059	25.081.724.389	15.115.059.470	617.216.478	50.334.860.396
322.917.834	625.438.285	286.138.475	25.248.730	1.259.743.324
(304.138.961)	(3.746.500.834)	-	(42.629.000)	(4.093.268.795)
9.539.638.932	21.960.661.840	15.401.197.945	599.836.208	47.501.334.925

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm

Tại ngày cuối kỳ

3.324.505.866	4.007.458.689	1.578.903.940	45.613.312	8.956.481.807
3.001.588.032	3.382.020.404	1.292.765.465	20.364.582	7.696.738.483

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 5.316.610.617 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 30 tháng 06 năm 2025 là 22.103.336.676 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) VND	Cộng 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 kỳ	16.962.600.781	16.962.600.781
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	3.632.996.285	3.632.996.285
Khấu hao trong kỳ	226.064.606	226.064.606
Giảm khác	(3.376.556)	(3.376.556)
Số dư cuối kỳ	3.855.684.335	3.855.684.335
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	13.337.827.715	13.337.827.715
Tại ngày cuối kỳ	13.106.916.446	13.106.916.446

(i) Tại ngày 30 tháng 06 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 m² 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 21.350 m² với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ năm 2002, đang được Công ty sử dụng làm địa điểm đặt trạm trộn bê tông.

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 13.106.916.443 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) VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	341.295.248.153	341.295.248.153
Số dư cuối kỳ	341.295.248.153	341.295.248.153
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	52.459.486.635	52.459.486.635
Khấu hao trong kỳ	3.703.022.586	3.703.022.586
Số dư cuối kỳ	56.162.509.221	56.162.509.221
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	288.835.761.518	288.835.761.518
Tại ngày cuối kỳ	285.132.738.932	285.132.738.932

- (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 m² 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 30 tháng 06 năm 2025 là 285.132.738.932 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 288.835.761.518 VND).

14 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	30/06/2025		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

	30/06/2025	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

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con	98.537.082.305	(70.000.000.000)	98.537.082.305	(70.000.000.000)
- Công ty CP Thành Chí (i)	28.537.082.305	-	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	(70.000.000.000)	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 30 tháng 06 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 30 tháng 06 năm 2025, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại UDC Phú Mỹ là 100%.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 06 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 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả	Giá trị	Số có khả
	VND	năng trả nợ VND	VND	năng trả nợ 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	97.790.871.405	97.790.871.405	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	3.761.469.109	3.761.469.109	3.761.469.109	3.761.469.109
doanh Vật liệu xây				
dựng số 15				
Công ty CP Xây dựng	3.393.541.048	3.393.541.048	3.393.541.048	3.393.541.048
Thành Đạt				
Công ty CP Kỹ thuật	846.773.600	846.773.600	846.773.600	846.773.600
Công trình Việt Nam				
Công ty CP Tiến bộ	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964
quốc tế				
Công ty TNHH Thiết	2.015.658.111	2.015.658.111	2.115.658.111	2.115.658.111
bị Y tế Hoàng Lê				
Liên danh Công ty	5.698.236.364	5.698.236.364	5.698.236.364	5.698.236.364
TNHH Tập đoàn				
Thang máy và Thiết bị				
Thăng Long - Công ty				
TNHH Kỹ thuật Công				
nghệ Bình An				
Các người bán khác	64.845.652.733	64.845.652.733	55.435.897.451	55.435.897.451
	99.328.272.247	99.328.272.247	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	950.609.926	950.609.926	950.609.926	950.609.926
Xây dựng và Phát				
triển Công Nghệ Việt				
Công ty CP Tiến bộ	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964	5.143.749.964
quốc tế				
Các người bán khác	3.496.941.147	3.496.941.147	3.496.941.147	3.496.941.147
	9.591.790.887	9.591.790.887	9.591.790.887	9.591.790.887

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP HCT E&C	-	5.496.261.464
Công ty CP ECOCIM	3.288.156.809	3.288.156.809
Công ty CP Xây dựng An Phú Gia	4.610.216.999	-
Các khách hàng khác	6.162.266.802	7.908.748.985
	14.060.640.610	16.693.167.258

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số phải thu cuối kỳ VND	Số phải nộp cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	10.211.167.516	-	803.339.376	49.647.488	9.457.475.628	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.850.457.934	-	-	-	5.850.457.934
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.645.271.474	1.497.435.448	954.670.396	-	2.188.036.526
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	2.304.774.824	1.008.317.884	9.818.227.298	9.905.931.427

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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 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 BTNN khu tái định cư Hòa Long, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	-	2.079.295.083
Công trình cao ốc Bàu Sen	1.192.157.727	1.192.157.727
Các công trình khác	3.773.314.948	3.676.071.750
	6.681.980.320	8.664.032.205

20 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	173.753.658	117.639.658
Bảo hiểm xã hội	3.229.958.109	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	22.487.284.085	17.521.834.379
Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (ii)	109.894.691.691	97.889.977.025
Lãi vay phải trả cá nhân	900.316.323	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	6.718.376.546	7.158.975.141
	239.783.029.467	222.326.494.189
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	300.000.000	225.000.000
Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (ii)	52.208.877.685	54.613.003.430
	52.508.877.685	54.838.003.430
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Lãi vay phải trả	28.209.158.603	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
	96.919.502.103	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 Quý 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 30/06/2025 và phát sinh đến 30/06/2026 là 109.894.691.691 VND và số phải trả từ 01/07/2026 đến năm 2027 là 52.208.877.685 VND.

21 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	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	1.480.000.000	2.420.834.239	102.072.815.420	102.072.815.420
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	68.700.000.000	68.700.000.000	10.000.000.000	150.000.000	78.550.000.000	78.550.000.000
	<u>171.713.649.659</u>	<u>171.713.649.659</u>	<u>11.480.000.000</u>	<u>2.570.834.239</u>	<u>180.622.815.420</u>	<u>180.622.815.420</u>
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
	<u>112.500.508.971</u>	<u>112.500.508.971</u>	<u>-</u>	<u>150.000.000</u>	<u>112.350.508.971</u>	<u>112.350.508.971</u>
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(68.700.000.000)	(68.700.000.000)			(78.550.000.000)	(78.550.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>43.800.508.971</u>	<u>43.800.508.971</u>			<u>33.800.508.971</u>	<u>33.800.508.971</u>

(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	VND	VND
Vay ngắn hạn							
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 (*)	102.072.815.420	103.013.649.659
Vay cá nhân	VND	10,00%	1 năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	4.194.506.850	4.891.506.850
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả							
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	VND	Theo từng khế ước		Đầu tư Khách sạn Golf Phú Mỹ	Thế chấp (*)	78.550.000.000	68.700.000.000
						78.550.000.000	68.700.000.000
						180.622.815.420	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	VND	VND
Vay dài hạn 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	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						(78.550.000.000)	(68.700.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						33.800.508.971	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

Vay

	30/06/2025		01/01/2025	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	98.122.142.809	22.487.284.085	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	53.700.000.000	5.721.874.518	48.700.000.000	4.287.003.058
	<u>151.822.142.809</u>	<u>28.209.158.603</u>	<u>146.822.142.809</u>	<u>21.808.837.437</u>

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 kỳ trước	-	-	-	-	-	(18.871.790.600)	(18.871.790.600)
Số dư cuối kỳ trước	<u>350.000.000.000</u>	<u>2.035.484.756</u>	<u>(1.686.409.906)</u>	<u>8.417.484.598</u>	<u>2.626.918.076</u>	<u>(146.182.204.262)</u>	<u>215.211.273.262</u>
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 kỳ này	-	-	-	-	-	(22.606.668.877)	(22.606.668.877)
Số dư cuối kỳ này	<u>350.000.000.000</u>	<u>2.035.484.756</u>	<u>(1.686.409.906)</u>	<u>8.417.484.598</u>	<u>2.626.918.076</u>	<u>(176.086.434.232)</u>	<u>185.307.043.292</u>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2025 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

	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu 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 kỳ	350.000.000.000	350.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	29.219.900.470	29.219.900.470
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	29.219.900.470	29.219.900.470

d) Cổ phiếu

	30/06/2025	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

	30/06/2025 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 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:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	9.218.181.819	7.400.000.000
Từ 1 năm đến 5 năm	23.800.000.000	28.000.000.000

24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	16.587.369.219	17.357.401.328
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.909.090.911	2.833.333.333
Doanh thu của hoạt động xây lắp	70.227.803.593	60.288.936.548
	89.724.263.723	80.479.671.209

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan - 2.840.051.233
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	16.174.887.557	17.689.093.380
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.793.931.678	3.703.022.586
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	6.798.389.991	-
Giá vốn của hoạt động xây lắp	66.716.413.412	57.210.260.724
	94.483.622.638	78.602.376.690

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan
Tổng giá trị mua vào: 1.090.909.092 -
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	578.144.378	304.371.194
	578.144.378	304.371.194

Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan 492.325.585 265.138.180
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	14.759.985.453	16.172.098.364
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	826.953.764
	14.759.985.453	16.999.052.128

28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.597.791.817	2.335.458.244
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	28.084.033	10.635.104
Chi phí khấu hao tài sản cố định	625.605.306	702.587.886
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	745.733.595	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	544.164.867	520.593.565
Chi phí khác bằng tiền	700.254.884	586.538.475
	5.245.634.502	4.159.813.274

29 THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.594.096.256	-
Tiền điện, thuê văn phòng cung cấp	-	218.647.962
Thu nhập khác	-	1.772.727
	1.594.096.256	220.420.689

Trong đó: Thu nhập khác từ bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

30 CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Tiền chậm nộp thuế	1.030.641	-
Các khoản bị phạt	10.900.000	-
Tiền điện cung cấp	-	55.011.600
Phí trả nợ vay trước hạn	-	60.000.000
Các khoản khác	2.000.000	-
	13.930.641	115.011.600

31 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(22.606.668.877)	(18.871.790.600)
Các khoản điều chỉnh tăng	14.195.771.716	15.202.303.417
- Chi phí lãi vay không hợp lệ	14.181.841.075	15.202.303.417
- Chi phí khác	13.930.641	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	(8.410.897.161)	(3.669.487.183)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	5.850.457.934	3.436.213.039
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	5.850.457.934	3.436.213.039

32 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	48.439.421.144	55.699.136.597
Chi phí nhân công	9.901.517.367	5.685.439.023
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	269.258.664	108.774.153
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.188.830.516	5.327.551.696
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dự phòng	745.733.595	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.240.652.872	32.863.748.137
Chi phí khác bằng tiền	1.450.698.954	3.629.470.540
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	104.240.113.112	103.318.120.146

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.480.000.000	43.159.436.808

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.570.834.239	58.223.298.929

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 KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Thành Chí	Công ty con
Công ty TNHH UDC Phú Mỹ	Công ty con
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, những người quản lý khác của Công ty	Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty

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

	<u>6 tháng đầu năm 2025</u> VND	<u>6 tháng đầu năm 2024</u> VND
Bán hàng, cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH UDC Phú Mỹ	-	2.840.051.233
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty TNHH UDC Phú Mỹ	1.090.909.092	-
Lãi cho vay		
Công ty TNHH UDC Phú Mỹ	492.325.585	265.138.180
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần Thành Chí	-	218.647.962

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

	Chức vụ	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
Ông Trần Thái Hòa	Chủ tịch HĐQT	208.560.000	208.480.000
Ông Võ Thành Tài	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	156.980.000	156.980.000
Ông Tống Thanh Hải	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Mai Ngọc Định	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02/07/2024), trước đây là Phó Tổng Giám đốc	182.900.000	157.120.000
Ông Hồ Thanh Côn	Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	157.100.000	182.160.000
Ông Hồ Kiên Cường	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 28/06/2025)	-	-
Ông Lê Vy Thùy	Kế toán trưởng	131.300.000	131.320.000
Ông Lê Thanh Nghị	Trưởng ban Kiểm soát	109.080.000	109.120.000
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên BKS	81.228.000	68.200.000
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)	50.982.500	-

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

37 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.



Văn Công Đức
Người lập biểu



Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng



Mai Ngọc Định
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh,
ngày 29 tháng 08 năm 2025