

Số: 81 /UDCons-TCKT

Tam Thắng, ngày 20. tháng 4. năm 2026

V/v: Giải trình ý kiến ngoại trừ kiểm toán.

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà nội

- Căn cứ Quyết định số 443/QĐ-SGDHN ngày 08/04/2026 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc đưa vào diện cảnh báo;

- Căn cứ ý kiến ngoại trừ tại báo cáo kiểm toán năm 2023, năm 2024 và năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCONS (Mã chứng khoán: UDC) giải trình như sau:

1. Đối với ý kiến ngoại trừ về chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và nợ phải thu khó đòi tại báo cáo kiểm toán 2023, 2024, 2025:

Giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng đang chờ quyết toán trong ý kiến ngoại trừ của kiểm toán là do công ty hiện còn một số công trình đã thi công xây dựng có phát sinh thay đổi khối lượng và đơn giá vật tư, nhân công so với hợp đồng nhưng chưa được chủ đầu tư xác nhận thanh toán dẫn đến công ty chưa kết chuyển chi phí tương ứng. Trong năm 2024 và 2025, Công ty đã tích cực rà soát, đánh giá và trích lập dự phòng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình này với tổng số tiền là 50,61 tỷ đồng, qua đó làm giảm số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ý kiến ngoại trừ của báo cáo kiểm toán năm 2023 từ 66,15 tỷ đồng xuống 15,54 tỷ đồng tại báo cáo kiểm toán năm 2025.

Tương tự, đối với các khoản phải thu chưa được trích lập dự phòng, Công ty đã thực hiện rà soát và trích lập dự phòng trong năm 2024 và 2025 với số tiền là 13,63 tỷ đồng, qua đó làm giảm số dư nợ phải thu khó đòi tại ngày 01/01/2024 là 14,4 tỷ đồng xuống 0,77 tỷ đồng tại ý kiến ngoại trừ của báo cáo kiểm toán năm 2025.

Do công tác đánh giá mất nhiều thời gian, nên một số chi phí dở dang cuối kỳ và nợ phải thu khó đòi chưa được đánh giá kịp thời, điều này dẫn đến việc kiểm toán tiếp tục nêu ý kiến ngoại trừ tại báo cáo kiểm toán năm 2025. Công ty cam kết sẽ hoàn thành việc đánh giá toàn bộ số dư còn lại trong niên độ tài chính năm 2026.

2. Đối với ý kiến ngoại trừ liên quan đến khoản lãi quá hạn của nợ phải trả Quỹ Hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp tại báo cáo kiểm toán 2024, 2025:

Hiện công ty đang có khoản nợ phải trả Quỹ Hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp tiền cổ phần hóa là 39,5 tỷ đồng và tiền cổ tức phải trả các năm 2009,2010,2011,2012 là 25,7 tỷ đồng và đang được ghi nhận là khoản phải trả trên báo

cáo tài chính tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, khoản lãi quá hạn liên quan đến khoản nợ này, công ty chưa ghi nhận trên báo cáo tài chính là do:

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 Công ty 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 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 kiểm toán năm 2025, Công ty vẫn chưa nhận được hướng dẫn, chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền về việc hạch toán khoản lãi quá hạn nêu trên. Công ty sẽ ghi nhận lãi quá hạn khi có hướng dẫn cụ thể từ cấp có thẩm quyền.

3. Đối với Giải trình ý kiến ngoại trừ liên quan đến chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại báo cáo kiểm toán năm 2024, 2025:

Năm 2024, Công ty có phát sinh doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Do chưa có sự thống nhất giữa Công ty và kiểm toán trong việc xác định và phân bổ chi phí cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản dẫn đến việc kiểm toán nêu ý kiến ngoại trừ tại báo cáo kiểm toán năm 2024. Trong năm 2025, kiểm toán tiếp tục nêu ý kiến ngoại trừ nội dung này là do số liệu so sánh cùng kỳ.

Công ty sẽ chịu trách nhiệm giải trình và làm việc với cơ quan thuế về khoản thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCONS giải trình nguyên nhân và báo cáo Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ./.

Trân trọng ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, Ban TGĐ (để b/c);
- Lưu VT, TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC ¹¹¹



Mai Ngọc Định