CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCONS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 3-2026

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: 2026.10.29 14:15:18+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

Tam Thắng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 Năm 2026

Đơn vị tính : VN đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150+160)	**100**		**504.120.138.178**	**472.252.569.910**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	01	**14.823.412.451**	**8.549.347.905**
1. Tiền	111		8.783.412.451	2.509.347.905
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.040.000.000	6.040.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121	02	-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	03	-	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125	04	-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**248.648.176.896**	**243.373.443.833**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	05	171.623.865.913	170.021.946.189
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	06	79.112.064.635	70.648.624.376
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	07	50.735.330.082	55.525.957.002
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	08	(52.823.083.734)	(52.823.083.734)
8 Tài sản thiếu chờ xử lý	137	09	-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**231.056.725.521**	**212.354.105.873**
1. Hàng tồn kho	141	10	288.197.962.565	264.214.751.917
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	11	(57.141.237.044)	(51.860.646.044)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**9.591.823.310**	**7.975.672.299**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	6.041.835	36.982.544
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.376.354.739	1.729.263.019
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	163	13	6.209.426.736	6.209.426.736
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	164	14	-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	15	-	-

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200= 210+220+230+240+250+260+270)	**200**		**332.200.282.300**	**340.674.414.221**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**8.065.849.922**	**9.550.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	05	-	-
2. Trả trước người bán dài hạn	212	06	-	-
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	216	07	8.065.849.922	9.550.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	08	-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**17.482.134.363**	**19.548.928.639**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	16	4.940.220.847	6.668.013.365
- Nguyên giá	222		53.989.807.993	55.316.108.993
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(49.049.587.146)	(48.648.095.628)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	18	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	17	12.541.913.516	12.880.915.274
- Nguyên giá	228		16.962.600.781	16.962.600.781
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.420.687.265)	(4.081.685.507)
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	19	**275.875.182.467**	**281.429.716.346**
- Nguyên giá	241		341.295.248.153	341.295.248.153
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(65.420.065.686)	(59.865.531.807)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**20**	**11.347.043.041**	**10.515.754.001**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	20.1	5.747.044.531	5.747.044.531
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	20.2	5.599.998.510	4.768.709.470
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	21	**19.323.938.197**	**19.323.938.197**
1. Đầu tư vào công ty con	261	21.1	98.537.082.305	98.537.082.305
2. Đầu tư vào công ty liên kết,liên doanh	262	21.2	-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	21.3	17.699	17.699
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264	21.4	(79.213.161.807)	(79.213.161.807)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	22	-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266	23	-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**106.134.310**	**306.077.038**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	106.134.310	306.077.038
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274	24	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**836.320.420.478**	**812.926.984.131**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. NỢ PHẢI TRẢ (300= 310+330)	**300**		**729.209.707.172**	**667.435.066.037**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**728.809.707.172**	**592.685.289.766**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	25	130.696.539.218	98.687.396.971
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	26	13.041.826.197	8.848.576.651
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	27	29.219.900.470	29.219.900.470
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	28	8.798.044.237	9.516.449.556
5. Phải trả người lao động	315		4.965.862.517	5.138.260.138
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	29	5.583.760.771	10.060.392.919
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	31	320.252.449.371	238.816.497.641
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	32	216.251.324.391	192.397.815.420
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	35	-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**400.000.000**	**74.749.776.271**
8. Phải trả dài hạn khác	338	31	400.000.000	50.949.267.300
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	32	-	23.800.508.971
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**107.110.713.306**	**145.491.918.094**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	40	**107.110.713.306**	**145.491.918.094**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		350.000.000.000	350.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		350.000.000.000	350.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		2.035.484.756	2.035.484.756
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		8.417.484.598	8.417.484.598
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		2.626.918.076	2.626.918.076
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(254.282.764.218)	(215.901.559.430)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(215.901.559.430)	(215.901.559.430)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(38.381.204.788)	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=300+400)	**440**		**836.320.420.478**	**812.926.984.131**

-

Văn Công Đức
Lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

ọc Định
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3 Năm 2026

Đơn vị tính : VN đồng

CHỈ TIÊU	Mã	Quý 3		Lũy kế đầu năm đến cuối quý	
		2026	2025	2026	2025
1	2	5	4	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		**2.504.862.510**	**64.453.580.563**	**42.591.280.557**	**154.177.844.286**
2. Các khoản giảm trừ					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-03)	**10**	**2.504.862.510**	**64.453.580.563**	**42.591.280.557**	**154.177.844.286**
4. Giá vốn bán hàng	11	1.983.211.160	62.324.730.287	46.242.940.743	156.808.352.925
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**	**521.651.350**	**2.128.850.276**	**(3.651.660.186)**	**(2.630.508.639)**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	158.674.509	249.165.426	622.237.636	827.309.804
7. Chi phí tài chính	23	9.607.136.976	13.388.537.309	27.920.022.227	28.148.522.762
- Chi phí lãi vay	*24*	*9.607.136.976*	*13.388.537.309*	*27.920.022.227*	*28.148.522.762*
8. Chi phí bán hàng	25				
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	2.490.061.344	2.107.390.503	7.711.579.775	7.353.025.005
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22) - (24+25)}	**30**	**(11.416.872.461)**	**(13.117.912.110)**	**(38.661.024.552)**	**(37.304.746.602)**
11. Thu nhập khác	31	218.181.818		436.363.637	1.594.096.256
12. Chi phí khác	32	3.572.649	48.845	156.543.873	13.979.486
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**	**214.609.169**	**(48.845)**	**279.819.764**	**1.580.116.770**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**	**(11.202.263.292)**	**(13.117.960.955)**	**(38.381.204.788)**	**(35.724.629.832)**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51				
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**	**(11.202.263.292)**	**(13.117.960.955)**	**(38.381.204.788)**	**(35.724.629.832)**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				

Văn Công Đức	**Lê Vy Thùy**	**Ngọc Định**
Lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 28 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
QUÝ 3 / 2026

Đơn vị tính : VN đồng

Mã số	CHỈ TIÊU	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2026	Năm 2025
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	**1. Lợi nhuận trước thuế**	**(38.381.204.788)**	**(35.724.629.832)**
	2. Điều chỉnh cho các khoản	**39.806.431.275**	**41.043.471.022**
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	7.664.419.320	7.772.230.734
03	- Các khoản dự phòng	5.280.591.000	7.544.123.586
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(1.058.601.272)	(2.421.406.060)
06	- Chi phí đi vay	27.920.022.227	28.148.522.762
07	- Các khoản điều chỉnh khác	-	-
08	**3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**1.425.226.487**	**5.318.841.190**
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	(11.904.674.705)	(36.712.983.719)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	(23.983.210.648)	(16.497.281.034)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	34.752.059.127	22.230.444.839
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	230.883.437	142.341.465
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	-	-
14	- Chi phí đi vay đã trả	(204.362.926)	(22.230.393)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(789.168.458)	-
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	-	-
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**	**(473.247.686)**	**(25.540.867.652)**
	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	(831.289.040)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	436.363.636	1.598.942.919
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	6.467.000.000	200.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	622.237.636	827.309.804
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**	**6.694.312.232**	**2.626.252.723**

Mã số	CHỈ TIÊU	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2026	Năm 2025
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	1.750.000.000	4.705.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	(1.697.000.000)	(2.870.834.239)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**	**53.000.000**	**1.834.165.761**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**	**6.274.064.546**	**(21.080.449.168)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	**8.549.347.905**	**28.770.670.324**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**14.823.412.451**	**7.690.221.156**

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

Văn Công Đức	**Lê Vy Thùy**	**Mai Ngọc Định**
Lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 28 tháng 10 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

THÔNG TIN CHUNG

Hình thức vốn chủ sỡ hữu

Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng UDCONS (trước kia là Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT) được chuyển đổi từ Công ty xây dựng và phát triển đô thị tỉnh BRVT theo QĐ số 3461/QĐ-UBND ngày 06/10/2008 của UBND tỉnh BRVT

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần 3500101308, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần 10 ngày 12 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài Chính TP HCM cấp.

Trụ sở chính của Công ty mẹ tại số 37 đường 3/2, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay thuộc phường Tam Thắng, TP.HCM, Việt Nam)

Vốn điều lệ của Công ty là 350.000.000.000 đồng, được chia thành 35.000.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng.

Công ty mẹ có các đơn vị trực thuộc và công ty con sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ	Tỷ lệ vốn góp
I./ Các đơn vị trực thuộc				
Xí nghiệp sản xuất công nghiệp	Đường Trịnh Đình Thảo, tổ 2, khu phố Hương Sơn, phường Long Hương, TP, Bà rịa, tỉnh BRVT (nay thuộc phường Long Hương, TP.HCM, Việt nam)	Sản xuất bê tông nhựa nóng, Cống bê tông …		
II./ Các công ty con				
Công ty TNHH UDC Phú Mỹ (trước kia là Công ty TNHH Du lịch UDEC)			70 tỷ đồng	100%
Công ty Cổ phần Thành Chí			43,89 tỷ đồng	52.15%

III./ Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, hạ tầng;
- Xây dựng công trình giao thông, đường bộ ;
- Sản xuất vật liệu xây dựng. Sản xuất bê tông dự ứng lực, kết cấu bê tông đúc sẵn, ống cống bê tông ly tâm, cột điện các loại.
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ môi giới, tư vấn bất động sản;

CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Kỳ kế toán năm 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy vi tính.

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính : VN đồng

01- TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	Cuối kỳ	Đầu năm
- Tiền mặt	327.712.906	250.657.439
- Tiền gửi không kỳ hạn	8.455.699.545	2.258.690.466
- Các khoản tương đương tiền (*)	6.040.000.000	6.040.000.000
Cộng	**14.823.412.451**	**8.549.347.905**

(*) Tiền gửi có kỳ hạn 01 đến 03 tháng được gửi tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh quận 3 - TPHCM

05- PHẢI THU KHÁCH HÀNG	Cuối kỳ		Đầu năm	
a - Ngắn hạn	**Số đã trích lập dự phòng**	**Số dư**	**Số đã trích lập dự phòng**	**Số dư**
	21.495.904.797	**130.192.121.609**	**21.495.904.797**	**128.022.842.451**
- Phải thu khách hàng có số dư lớn				
+ Công ty TNHH Cao Phú	10.601.622.465	10.601.622.465	10.601.622.465	10.601.622.465
+ Công ty TNHH xây dựng Nam Hải	10.894.282.332	10.894.282.332	10.894.282.332	10.894.282.332
+ BQLDA CN Dân dụng và Công nghiệp - CT:Chung cư tái định cư Đông Quốc Lộ 56		1.103.974.028		8.483.268.258
+ Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia		69.785.638.244		48.055.754.559
+ CN Miền Nam-TCT CP XD Công nghiệp Việt Nam		6.181.544.168		16.100.428.460
+ Công ty TNHH UDC Phú Mỹ		23.795.403.764		22.515.296.908
+ Công ty Cổ phần HCT E&C		1.396.736.226		4.278.159.566
+ Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển BĐS Nhật Nam		6.432.920.382		7.094.029.903
- Phải thu khách hàng khác	**8.645.110.870**	**41.431.744.304**	**8.645.110.870**	**41.999.103.738**
Cộng	**30.141.015.667**	**171.623.865.913**	**30.141.015.667**	**170.021.946.189**

Trong đó : Phải thu các bên liên quan	Cuối kỳ	Đầu năm
- Công ty TNHH UDC Phú Mỹ	23.795.403.764	22.515.296.908

06- TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN	Cuối kỳ		Đầu năm	
a - Ngắn hạn	**Số đã trích lập dự phòng**	**Số dư**	**Số đã trích lập dự phòng**	**Số dư**
- Công ty TNHH XD TM Bảo Minh VINA		6.512.662.201		5.336.746.947
- Công ty Cổ phần ECOCIM		27.630.504.049		27.630.504.049
- Công ty TNHH TM Xây dựng cầu Đường Minh Đạt		2.404.469.000		2.404.469.000
- Cty CP Đầu Tư Phát Triển Xây dựng PIGGOLD		12.420.912.181		12.264.823.987
- Các khoản trả trước cho người bán khác	1.052.881.800	30.143.517.204	1.052.881.800	23.012.080.393
Cộng	**1.052.881.800**	**79.112.064.635**	**1.052.881.800**	**70.648.624.376**

07- PHẢI THU KHÁC	Cuối kỳ		Đầu năm	
a - Ngắn hạn	**Số đã trích lập dự phòng**	**Số dư**	**Số đã trích lập dự phòng**	**Số dư**
- Ký cược, ký quỹ		74.500.000		79.500.000
- Tạm ứng		18.621.096.697		18.488.090.619
- Phải thu về cho vay		-		4.982.849.922
- Phải thu khác	21.629.186.267	32.039.733.385	21.629.186.267	31.975.516.461
+ 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 CTCP Tân Thành - Tạm phân chia DT theo hợp đồng HTKD số 10/HĐ.UDEC ngày 05/02/2004		7.367.281.094		7.367.281.094
+ Phải thu BQL C.tr TTTM Bà rịa	2.040.370.464	2.040.370.464	2.040.370.464	2.040.370.464
+ Công nợ đội thi công XNCĐ	7.447.004.363	7.447.004.363	7.447.004.363	7.447.004.363
+ Phải thu về Quỹ khen thưởng		7.773.597		7.773.597
+ Phải thu khác	7.879.480.834	10.914.973.261	7.879.480.834	10.850.756.337
Cộng	**21.629.186.267**	**50.735.330.082**	**21.629.186.267**	**55.525.957.002**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Trong đó : Phải thu các bên liên quan		
- Phải thu về cho vay	-	**4.982.849.922**
+ Công ty TNHH UDC Phú Mỹ	-	4.982.849.922

b - Dài hạn	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
- Phải thu về cho vay	8.065.849.922	9.550.000.000

	Cuối kỳ	Đầu năm
Trong đó : Phải thu các bên liên quan		

- Phải thu về cho vay	**60.888.933.656**	**62.373.083.734**
+ Công ty TNHH UDC Phú Mỹ	8.065.849.922	9.550.000.000

10- TỒN KHO	**Cuối kỳ**		**Đầu năm**	
	Số đã trích lập dự phòng	**Số dư**	**Số đã trích lập dự phòng**	**Số dư**
- Nguyên liệu, vật liệu		1.101.524.080		2.316.314.367
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	51.860.646.044	286.642.620.547	51.860.646.044	261.444.619.612
- Thành phẩm		453.817.938		453.817.938
Cộng	**51.860.646.044**	**288.197.962.565**	**51.860.646.044**	**264.214.751.917**

(*) Chi tiết chi phí SXKD dở dang	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
Chi phí SXKD các công trình xây lắp	286.642.620.547	261.444.619.612

12- CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

a- Ngắn hạn	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
- Giá trị còn lại công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	6.041.835	36.982.544
Cộng	**6.041.835**	**36.982.544**

b- Dài hạn	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
- Giá trị còn lại công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	84.174.532	159.606.723
- Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	21.959.778	146.470.315
Cộng	**106.134.310**	**306.077.038**

16- TĂNG GIẢM TSCĐ HỮU HÌNH

Khoản mục	**Nhà cửa Vật kiến trúc**	**Máy móc thiết bị**	**Phương tiện vận tải**	**Thiết bị dụng cụ Q.lý & TSCĐ Khác**	**Cộng**
Nguyên giá					
- Số dư đầu năm	**12.474.077.364**	**25.342.682.244**	**16.879.148.595**	**620.200.790**	**55.316.108.993**
- Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
- Giảm trong kỳ	-	-	**1.326.301.000**	-	**1.326.301.000**
- Thanh lý , nhượng bán	-	-	1.326.301.000	-	1.326.301.000
- Số dư cuối kỳ	**12.474.077.364**	**25.342.682.244**	**15.552.847.595**	**620.200.790**	**53.989.807.993**
Giá trị hao mòn lũy kế					
- Số dư đầu năm	**9.795.407.166**	**22.567.402.933**	**15.665.485.645**	**619.799.884**	**48.648.095.628**
- Tăng trong kỳ	**484.376.750**	**910.047.096**	**332.967.801**	**400.906**	**1.727.792.553**
- Khấu hao trong kỳ	484.376.750	910.047.096	332.967.801	400.906	1.727.792.553
- Giảm trong kỳ	-	-	**1.326.301.000**	-	**1.326.301.000**
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.326.301.000	-	1.326.301.000
- Số dư cuối kỳ	**10.279.783.916**	**23.477.450.029**	**14.672.152.446**	**620.200.790**	**49.049.587.181**

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					-
- Số dư đầu năm	**2.678.670.198**	**2.775.279.311**	**1.213.662.950**	**400.906**	**6.668.013.365**
- Số dư cuối năm	**2.194.293.448**	**1.865.232.215**	**880.695.149**	**-**	**4.940.220.812**

17 - TĂNG GIẢM TSCĐ VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất lâu dài	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Cộng
Nguyên giá			-
- Số dư đầu năm	**-**	**16.962.600.781**	**16.962.600.781**
- Tăng trong kỳ	**-**	**-**	**-**
- Giảm trong kỳ	**-**	**-**	**-**
- Số dư cuối kỳ	**-**	**16.962.600.781**	**16.962.600.781**
Giá trị hao mòn kũy kế			-
- Số dư đầu năm	**-**	**4.081.685.507**	**4.081.685.507**
- Tăng trong kỳ	**-**	**339.001.758**	**339.001.758**
- Khấu hao trong kỳ	-	339.001.758	339.001.758
- Giảm trong kỳ		-	-
- Số dư cuối kỳ	**-**	**4.420.687.265**	**4.420.687.265**
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình			-
- Số dư đầu năm	**-**	**12.880.915.274**	**12.880.915.274**
- Số dư cuối kỳ	**-**	**12.541.913.516**	**12.541.913.516**

+ Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 12.541.913.516

Quyền sử dụng đất có thời hạn bao gồm:

(*) Lô đất tại đường 3/2, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tam thắng, TP.HCM, Việt Nam) có diện tích đất 1.999,2 m2, đang được Công ty sử dụng làm trụ sở văn phòng với thời hạn sử dụng 50 năm tính từ ngày 12/11/2004.

(**) Lô đất tại phường Long Hương, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Long Hương, TP.HCM, Việt Nam) có diện tích 21.298 m2 (21.350 m2 - 52 m2: Nhà nước thu hồi) với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ năm 2002, đang được Công ty sử dụng làm nơi đặt trạm trộn bê tông.

19- TĂNG GIẢM BĐS ĐẦU TƯ

Khoản mục	Bất động sản đầu tư cho thuê (1)		Cộng
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	341.295.248.153		341.295.248.153
- Tăng trong kỳ			-
- Giảm trong kỳ			-
- Số dư cuối kỳ	341.295.248.153	-	341.295.248.153
Giá trị hao mòn lũy kế			
- Số dư đầu năm	59.865.531.807		59.865.531.807

- Tăng trong kỳ	5.554.533.879		5.554.533.879
- Giảm trong kỳ			-
- Số dư cuối kỳ	65.420.065.686	-	65.420.065.686
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu năm	281.429.716.346	-	281.429.716.346
- Số dư cuối kỳ	275.875.182.467	-	275.875.182.467

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 275.875.182.467

(1) Bất động sản đầu tư cho thuê là giá trị QSD đất và giá trị trang thiết bị khách sạn Golf Phú Mỹ được lập phương án đầu tư và phê duyệt lần đầu ngày 07/03/2007. Tổng mức đầu tư điều chỉnh theo Quyết định số 05/HĐQT ngày 29/08/2013 là 318,76 tỷ đồng. Dự án nằm trên địa bàn Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, TP.HCM) 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 dùng để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu.

20- TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

20.1- Chi phí SXKD dở dang dài hạn	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
- 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
Cộng	**5.747.044.531**	**5.747.044.531**

20.2- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
a1.-Xây dựng cơ bản dở dang	**3.821.655.991**	**2.990.366.951**
- Sửa chữa khách sạn Phú Mỹ	831.289.040	-
- Công trình 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
a2.- Mua sắm TSCĐ	**1.778.342.519**	**1.778.342.519**
- Giá trị vốn góp đất nền biệt thự ven sông cửa lấp (lô A22.01 & C2.02)	1.778.342.519	1.778.342.519
Cộng	**5.599.998.510**	**4.768.709.470**

21. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Cuối kỳ		**Đầu năm**	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
21.1- Đầu tư vào công ty con				
+ Công ty TNHH UDC Phú Mỹ	70.000.000.000	70.000.000.000	70.000.000.000	70.000.000.000
+ Công ty CP Thành Chí	28.537.082.305	9.213.161.807	28.537.082.305	9.213.161.807
Cộng	**98.537.082.305**	**79.213.161.807**	**98.537.082.305**	**79.213.161.807**

*** Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty**

Tên Công ty con	**Tổng số lượng cổ phiếu**	**Số lượng cổ phiếu nắm giữ**	**Tỷ lệ lợi ích**	**Tỷ lệ quyền biểu quyết**	**Hoạt động kinh doanh chính**
+ Công ty TNHH UDC Phú Mỹ			100,00%	1	Khách sạn, nhà hàng, lữ hành

+ Công ty CP Thành Chí	4.389.000	2.289.000	52,15%	1	Sản xuất vật liệu xây dựng, cho thuê kho bãi

21.3- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số lượng		Giá gốc	
	Cuối kỳ	Đầu năm	Cuối kỳ	Đầu năm
- Cổ phiếu ngân hàng BIDV	1	1	17.699	17.699
Cộng	**1**	**1**	**17.699**	**17.699**

25- PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Cuối kỳ	Đầu năm
a - Các khoản phải trả người bán		
a.1- Các khách hàng có số dư lớn	**46.398.893.725**	**44.588.525.794**
+ Công ty TNHH Cung Ứng Nhựa Đường -ADCo	3.791.552.817	3.474.356.336
+ Công ty TNHH Kỹ thuật Nền móng và Xây dựng Hồng Đức	2.500.812.253	2.500.812.253
+ Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	3.761.469.109	3.761.469.109
+ Công ty Cổ phần Tân Thành	12.085.790.476	12.085.790.476
+ Công ty Cổ phần Thành Chí	1.537.400.842	1.537.400.842
+ Công ty CP xây dựng Thành Đạt	3.393.541.048	3.393.541.048
+ Công ty CP Tiến bộ Quốc tế	5.143.749.964	5.143.749.964
+ Liên danh Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy và TB Thăng Long - CTY TNHH KT Công nghệ Bình AN	5.698.236.364	5.698.236.364
+ Công ty cổ phần kỹ thuật công trình việt nam	846.773.600	846.773.600
+ Công ty tnhh thiết bị y tế hoàng lê	2.015.658.111	2.015.658.111
+ Công ty TNHH Kỹ thuật Thương mại Xây dựng Xuân Đạt	3.847.498.011	3.847.498.011
+ Công ty TNHH Xây dựng Thanh Hậu Phát	1.776.411.130	283.239.680
a.2 - Phải trả cho các đối tượng khác	**84.297.645.493**	**54.098.871.177**
Cộng	**130.696.539.218**	**98.687.396.971**

- Trong đó Phải trả người bán là các bên liên quan	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
- Công ty CP Thành chí	1.537.400.842	1.537.400.842

26- NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

a- Ngắn hạn	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
- Công ty Cổ phần ECOCIM - Công trình Cam Ranh, phân kỳ 20	3.288.156.809	3.288.156.809
- CN Miền Nam-TCT CP XD Công nghiệp Việt Nam	2.299.614.858	286.228.519
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	7.454.054.530	5.560.419.842
Cộng	**13.041.826.197**	**9.134.805.170**

27- PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
- Phải trả cổ đông Nhà nnớc	25.704.943.320	25.704.943.320

- Phải trả cổ đông khác	3.514.957.150	3.514.957.150
Cộng (*)	**29.219.900.470**	**29.219.900.470**
Tr đó: Nợ quá hạn chưa thanh toán	***29.219.900.470***	***29.219.900.470***
- Phải trả cổ đông Nhà nnớc	25.704.943.320	25.704.943.320
- Phải trả cổ đông khác	3.514.957.150	3.514.957.150

(*) Cổ tức phải trả các năm 2009,2010,2011,2012,2017

28- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a- Phải nộp	**Đầu năm**	**Số phải nộp**	**Số đã nộp**	**Cuối kỳ**
- Thuế GTGT				-
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	4.850.457.934	-	789.168.456	4.061.289.478
- Thuế Thu nhập cá nhân	2.765.670.103	160.821.054	88.801.847	2.837.689.310
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	32.884.552			32.884.552
- Các loại Thuế khác	1.867.436.967	-	1.256.070	1.866.180.897
Cộng	**9.516.449.556**	**160.821.054**	**879.226.373**	**8.798.044.237**

b- Phải thu	**Đầu năm**	**Số phải nộp**	**Số đã nộp**	**Cuối kỳ**
- Thuế GTGT	5.848.675.066			5.848.675.066
- Thuế doanh thu	360.751.670			360.751.670
Cộng	**6.209.426.736**	**-**	**-**	**6.209.426.736**

29- CHI PHÍ PHẢI TRẢ

a- Ngắn hạn	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
- Chi phí thi công công trình	5.583.760.771	10.060.392.919
+ Sản xuất thi công BTNN	2.353.483.399	
+ Các công trình khác	3.230.277.372	10.060.392.919
Cộng	**5.583.760.771**	**10.060.392.919**

31- PHẢI TRẢ KHÁC

a- Ngắn hạn	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
- Kinh phí công đoàn	309.315.658	235.863.658
- Bảo hiểm xã hội	4.565.880.695	4.045.097.289
- Phải trả về cổ phần hoá	39.490.443.030	39.490.443.030
- Phải trả khác	275.886.809.988	195.045.093.664
- Lãi vay phải trả	239.574.148.618	161.345.653.553
+ Lãi vay phải trả NH BIDV	49.323.412.752	38.302.391.059
+ Lãi vay phải trả NH NN&PT nông thôn	188.791.828.949	121.866.593.708
+ Lãi vay phải trả cá nhân, tổ chức	1.458.906.917	1.176.668.786
- Cty TNHH Đông Nam - góp vốn đầu tư khu đô thị mới QL 51	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty Cổ phần ECOCIM	19.295.527.770	19.295.527.770
- Phải trả khác	15.017.133.600	12.403.912.341
Cộng	**320.252.449.371**	**238.816.497.641**

b- Dài hạn	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**

- Các khoản phải trả, phải nộp khác	400.000.000	50.949.267.300
+ Lãi vay phải trả NH NN&PT nông thôn - Chi nhánh BRVT	-	50.549.267.300
+ Phải trả ký quỹ, lý cược dài hạn	400.000.000	400.000.000
	-	
Cộng	**400.000.000**	**50.949.267.300**

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
- Lãi vay phải trả	59.868.136.087	45.757.395.852
- Phải trả về cổ phần hóa	39.490.443.030	39.490.443.030
Cộng	**99.358.579.117**	**85.247.838.882**

32- VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a- Vay ngắn hạn	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
a1- Gốc vay ngắn hạn	**103.900.815.420**	**103.847.815.420**
+ Ngân hàng BIDV - Chi nhánh BRVT	97.636.308.570	97.878.308.570
+ Vay cá nhân, tổ chức	6.264.506.850	5.969.506.850
a2- Nợ dài hạn đến hạn trả	**112.350.508.971**	**88.550.000.000**
Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam -Chi nhánh BRVT	*112.350.508.971*	*88.550.000.000*
Cộng	**216.251.324.391**	**192.397.815.420**

b- Vay dài hạn	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
b1- Gốc vay dài hạn		
+ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh BRVT	112.350.508.971	112.350.508.971
Cộng	**112.350.508.971**	**112.350.508.971**

b2- Nợ dài hạn đến hạn trả (*)	**112.350.508.971**	**88.550.000.000**
b3- Số dư vay dài hạn (b3=b1-b2)	-	**23.800.508.971**

(*) Xem thuyết minh ở mục vay ngắn hạn

d- Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

	Cuối kỳ		**Đầu năm**	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
- Vay	**181.186.308.570**	**59.868.136.087**	**166.428.308.570**	**45.757.395.852**
+ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh BRVT	83.550.000.000	10.544.723.335	68.550.000.000	7.455.004.793
+ Ngân hàng BIDV - Chi nhánh BRVT	97.636.308.570	49.323.412.752	97.878.308.570	38.302.391.059

40- VỐN CHỦ SỞ HỮU

a- Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Đầu năm	**Tăng**	**Giảm**	**Cuối kỳ**
- Vốn chủ sở hữu	350.000.000.000	-	-	350.000.000.000
- Thặng dư vốn	2.035.484.756	-	-	2.035.484.756
- Cổ phiếu quỹ	(1.686.409.906)	-	-	(1.686.409.906)
- Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-
- Quỹ đầu tư phát triển	8.417.484.598	-	-	8.417.484.598
- Quỹ khác thuộc VCSH	2.626.918.076	-	-	2.626.918.076

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	(215.901.559.430)	(38.381.204.788)	-	(254.282.764.218)
Trong đó : Năm nay	-	(38.381.204.788)	-	(38.381.204.788)
Năm trước	(215.901.559.430)	-	-	(215.901.559.430)
Cộng	**145.491.918.094**	**(38.381.204.788)**	**-**	**107.110.713.306**

b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	VND	Tỷ lệ %	VND	Tỷ lệ %
- Vốn đầu tư của nhà nước (Sở tài chính TP.HCM)	236.911.920.000	67,69%	236.911.920.000	67,69%
- Vốn góp của đối tượng khác	110.148.080.000	31,47%	110.148.080.000	31,47%
- Cổ phiếu quỹ do công ty nắm giữ	2.940.000.000	0,84%	2.940.000.000	0,84%
Cộng	**350.000.000.000**	**100,00%**	**350.000.000.000**	**100,00%**

c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Đầu năm
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	350.000.000.000	350.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	350.000.000.000	350.000.000.000

d- Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
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
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	294.000	294.000
- Cổ phiếu phổ thông	294.000	294.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng đang lưu hành	34.706.000	34.706.000
- Cổ phiếu phổ thông	34.706.000	34.706.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

e- Phân phối Lợi nhuận

	Kỳ này	Lũy kế
- Số dư đầu kỳ	(243.080.500.926)	(215.901.559.430)
- Tăng trong kỳ	(11.202.263.292)	(38.381.204.788)
+ Lợi nhuận tăng trong kỳ	(11.202.263.292)	(38.381.204.788)
- Giảm trong kỳ	-	-
- Số dư cuối kỳ	**(254.282.764.218)**	**(254.282.764.218)**

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

CHỈ TIÊU	QUÝ 3 / 2026	QUÝ 3 / 2025	Lũy kế đầu năm 2026	Lũy kế đầu năm 2025

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**2.504.862.510**	**64.453.580.563**	**42.591.280.557**	**154.177.844.286**
- Doanh thu hoạt động xây lắp	-	56.829.200.328	17.362.402.052	127.057.003.921
- Doanh thu bán hàng thành phẩm, hàng hóa khác	-	5.715.289.327	17.619.561.451	22.302.658.546
- Doanh thu khác	2.504.862.510	1.909.090.908	7.609.317.054	4.818.181.819
2. Doanh thu thuần về bán hàng	**2.504.862.510**	**64.453.580.563**	**42.591.280.557**	**154.177.844.286**
- Doanh thu hoạt động xây lắp	-	56.829.200.328	17.362.402.052	127.057.003.921
- Doanh thu bán hàng thành phẩm, hàng hóa khác	-	5.715.289.327	17.619.561.451	22.302.658.546
- Doanh thu khác	2.504.862.510	1.909.090.908	7.609.317.054	4.818.181.819
3. Giá vốn hàng bán	**1.983.211.160**	**62.324.730.287**	**46.242.940.743**	**156.808.352.925**
- Giá vốn hoạt động xây lắp	-	54.271.578.467	16.836.527.453	120.987.991.879
- Giá vốn bán hàng thành phẩm, hàng hóa khác	-	5.656.185.981	16.901.987.578	21.831.073.538
- Giá vốn khác	1.983.211.160	2.396.965.839	7.223.834.712	7.190.897.517
- Trích lập dự phòng hàng tồn kho	-	-	5.280.591.000	6.798.389.991
4. Lợi nhuận gộp	**521.651.350**	**2.128.850.276**	**(3.651.660.186)**	**(2.630.508.639)**
- Hoạt động xây lắp	-	2.557.621.861	525.874.599	6.069.012.042
- Hoạt động bán hàng	-	59.103.346	717.573.873	471.585.008
- Hoạt động khác	521.651.350	(487.874.931)	385.482.342	(2.372.715.698)
- Trích lập dự phòng hàng tồn kho	-	-	(5.280.591.000)	(6.798.389.991)
5. Doanh thu hoạt động tài chính	**158.674.509**	**249.165.426**	**622.237.636**	**827.309.804**
Lãi tiền gửi	2.425.108	2.132.998	4.934.526	87.951.791
Doanh thu tài chính khác	156.249.401	247.032.428	617.303.110	739.358.013
6. Chi phí tài chính	**9.607.136.976**	**13.388.537.309**	**27.920.022.227**	**28.148.522.762**
Chi phí lãi vay	9.607.136.976	13.388.537.309	27.920.022.227	28.148.522.762
8, Chi phí quản lý doanh nghiệp	**2.490.061.344**	**2.107.390.503**	**7.711.579.775**	**7.353.025.005**
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	33.805.411	14.705.088	109.466.745	60.917.621
Chi phí nhân công	1.488.596.749	1.280.907.280	4.734.768.958	3.878.699.097
Chi phí khấu hao TSCĐ	575.918.259	305.776.299	1.412.292.626	931.381.605
Chi phí dịch vụ mua ngoài	92.783.292	98.940.604	300.872.201	639.720.563
Chi phí trích lập dự phòng	-	-	-	745.733.595
Chi phí khác	298.957.633	407.061.232	1.154.179.245	1.096.572.524
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động	**(11.416.872.461)**	**(13.117.912.110)**	**(38.661.024.552)**	**(37.304.746.602)**
10. Thu nhập khác	**218.181.818**	**-**	**436.363.637**	**1.594.096.256**
Thu từ thanh lý TSCĐ	218.181.818	-	436.363.636	1.594.096.256
Thu khác	-	-	1	-
11. Chi phí khác	**3.572.649**	**48.845**	**156.543.873**	**13.979.486**
Chi khác	3.572.649	48.845	156.543.873	13.979.486
12. Lợi nhuận khác từ hoạt động KD	**214.609.169**	**(48.845)**	**279.819.764**	**1.580.116.770**
13. Lợi nhuận kế toán trước thuế	**(11.202.263.292)**	**(13.117.960.955)**	**(38.381.204.788)**	**(35.724.629.832)**
15 . Lợi nhuận sau thuế	**(11.202.263.292)**	**(13.117.960.955)**	(38.381.204.788)	**(35.724.629.832)**

SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu đầu năm trên bảng cân đối kế toán và báo cáo thuyết minh là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh cùng kỳ năm trước trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ, báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo quý 3/2025 do đơn vị lập và đã cập nhật số liệu soát xét 6 tháng đầu năm 2025 của Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN BÁO CÁO RIÊNG :

Lợi nhuận sau thuế quý 3/2026 lỗ 11,2 tỷ đồng, giảm lỗ 1,91 tỷ đồng so với số lỗ 13,11 tỷ đồng cùng kỳ năm 2025. Chi tiết biến động lợi nhuận quý 3/2026 so với cùng kỳ năm 2025 và nguyên nhân lỗ cụ thể như sau:

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ quý 3/2026 thực hiện được 2,5 tỷ đồng, giảm 96% tương đương giảm 61,9 tỷ đồng so với 64,4 tỷ đồng doanh thu cùng kỳ năm 2025, nguyên nhân là do Công ty đang tạm ngưng thi công các hợp đồng xây dựng trong khi chờ đàm phán lại giá hợp đồng. Doanh thu giảm nên lợi nhuận gộp quý 3/2026 chỉ thực hiện được 521 triệu đồng, giảm 1,6 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2025. Tuy nhiên, do chi phí lãi vay quý 3/2026 phát sinh 9,6 tỷ đồng, giảm 3,78 tỷ đồng so với 13,38 tỷ đồng cùng kỳ năm 2025, điều này dẫn đến khoản lỗ của quý 3/2026 giảm so với cùng kỳ năm 2025.

- Lợi nhuận sau thuế quý 3/2026 lỗ là do doanh thu quý 3/2026 giảm mạnh và chỉ thực hiện được 2,5 tỷ đồng trong khi chi phí cố định không thể giảm tương ứng với chi phí tài chính và chi phí quản lý phát sinh lần lượt là 9,6 tỷ đồng và 2,1 tỷ đồng, điều này dẫn đến lợi nhuận sau thuế quý 3/2026 lỗ như đã báo cáo.

Trên đây là giải trình biến động lợi nhuận báo cáo tài chính riêng quý 3/2026 so với cùng kỳ năm 2025 và nguyên nhân lỗ của quý 3/2026, kính trình quý cổ đông ./.

Văn Công Đức	**Lê Vy Thùy**	**Mai Ngọc Định**
Lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 28 tháng 10 năm 2026