

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCONS**

Số: 296 /UDCons-TCKT

V/v: Giải trình lợi nhuận báo cáo soát xét lỗ
và ý kiến ngoại trừ kiểm toán"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tam tháng, ngày 29 tháng 8.. năm 2025

Kính gửi: - Sở giao dịch chứng khoán Hà nội

- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài Chính.

- Căn cứ chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế báo cáo soát xét 6 tháng đầu năm 2025 lỗ, biến động so với cùng kỳ năm 2024 và các ý kiến ngoại trừ tại báo cáo riêng và báo cáo hợp nhất soát xét, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCONS (Mã chứng khoán: UDC) giải trình như sau :

I./ Báo cáo tài chính riêng:

1./ Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ và nguyên nhân lỗ

1- Lợi nhuận sau thuế 6 tháng 2024:	-18.871.790.600
2- Lợi nhuận sau thuế 6 tháng 2025:	-22.606.668.877
3- Biến động so với cùng kỳ 2024 [3]=[2]-[1]:	-3.734.878.277

Nguyên nhân:

Lợi nhuận sau thuế báo cáo riêng 6 tháng 2025 lỗ 22,6 tỷ đồng, tăng lỗ 3,73 so với số lỗ 18,87 tỷ đồng cùng kỳ năm 2024. Biến động tăng lỗ của lợi nhuận sau thuế 6 tháng 2025 so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu do việc công ty ghi nhận trích lập dự phòng hàng tồn kho với số tiền trích lập là 6,79 tỷ đồng, do vậy, mặc dù doanh thu 6 tháng 2025 thực hiện được 89,72 tỷ đồng, tăng 9,24 tỷ đồng, tương đương tăng 11% so với 80,47 tỷ đồng cùng kỳ năm 2024, nhưng lợi nhuận gộp 6 tháng 2025 lỗ 4,75 tỷ đồng, giảm 6,63 tỷ đồng so với số lãi 1,87 tỷ đồng cùng kỳ năm 2024. Tuy nhiên, do tổng chi phí tài chính, chi phí quản lý giảm và thu nhập từ hoạt động khác 6 tháng 2025 tăng nên biến động lợi nhuận sau thuế 6 tháng 2025 chỉ giảm 3,73 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024.

Lợi nhuận sau thuế báo cáo riêng 6 tháng năm 2025 lỗ 22,6 tỷ đồng, chủ yếu do lợi nhuận gộp từ hoạt động xây lắp thấp, chi phí tài chính và chi phí dự phòng cao trong khi doanh thu từ hoạt động xây lắp, hoạt động chính của công ty, chưa đủ lớn để tạo được mức lợi nhuận gộp có thể bù đắp và trang trải chi phí tài chính, chi phí quản lý và chi phí trích lập dự phòng phát sinh trong kỳ với số phát sinh lần lượt là 14,75 tỷ đồng, 5,24 tỷ đồng và 6,79 tỷ đồng, điều này dẫn đến lợi nhuận sau thuế 6 tháng 2025 lỗ như đã báo cáo.

II./ Báo cáo tài chính hợp nhất:

1./ Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ và nguyên nhân lỗ

1- Lợi nhuận sau thuế 6 tháng 2024:	- 29.421.267.691
2- Lợi nhuận sau thuế 6 tháng 2025:	- 24.905.477.819
3- Biến động so với cùng kỳ 2024 [3]=[2]-[1]:	4.515.789.872

Nguyên nhân:

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất 6 tháng 2025 lỗ 24,9 tỷ đồng, giảm lỗ 4,51 tỷ đồng so với số lỗ 29,42 tỷ đồng cùng kỳ năm 2024. Ngoài biến động lợi nhuận tại công ty mẹ như đã trình bày tại mục I văn bản này, thì lợi nhuận sau thuế của 02 công ty con đều giảm lỗ so với cùng kỳ năm 2024, cụ thể, lợi nhuận sau thuế của công ty TNHH UDC Phú Mỹ lỗ



713 triệu đồng, giảm lỗ 2.45 tỷ đồng so với số lỗ 3.16 tỷ đồng cùng kỳ; lợi nhuận sau thuế của công ty CP Thành Chí lỗ 1,58 tỷ đồng, giảm 6,46 tỷ đồng so với số lỗ 8,04 tỷ đồng cùng kỳ. Việc giảm lỗ của 02 công con đã góp phần làm lợi nhuận sau thuế hợp nhất 6 tháng 2025 giảm lỗ so với cùng kỳ năm 2024 với số tiền giảm là 4,5 tỷ đồng.

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất 6 tháng /2025 lỗ là do lợi nhuận gộp từ hoạt động xây lắp tại công ty mẹ thấp, chi phí tài chính và trích lập dự phòng cao trong khi doanh thu tại công ty mẹ chưa đủ lớn để tạo mức lợi nhuận gộp có thể bù đắp và trang trải các chi phí phát sinh trong kỳ nên kết quả kinh doanh tại công ty mẹ lỗ. Bên cạnh đó, kết quả kinh doanh của 02 công ty con là Công ty CP Thành Chí lỗ 1,58 tỷ đồng, do chi phí khấu hao của tài sản, trang thiết bị khai thác mỏ đã dừng hoạt động; Công ty TNHH UDC Phú Mỹ lỗ 713 triệu đồng do hoạt động khai thác khách sạn chưa hiệu quả, điều này đã dẫn đến lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 2/2025 của công ty lỗ như đã báo cáo.

III./ Giải trình ý kiến ngoại trừ kiểm toán tại báo cáo riêng và báo cáo hợp nhất:

1./ Giải trình ý kiến ngoại trừ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và nợ phải thu khó đòi:

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất 6 tháng 2025 đã được soát xét, Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC có ý kiến ngoại trừ liên quan đến giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng và khoản nợ phải thu khó đòi như sau:

“

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.

”

Ý kiến giải trình của Công ty:

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 6 tháng 2025, Công ty đã thực hiện đánh giá và trích lập dự phòng 01 số chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình này với tổng số tiền là 6,79 tỷ đồng. Tuy nhiên, do công tác đánh giá gặp nhiều khó khăn, nên hiện vẫn còn một số công trình với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chưa được đánh giá kịp thời dẫn đến việc kiểm toán tiếp tục nêu ý kiến ngoại trừ đối với các khoản chưa đánh giá này. Đối với các khoản phải thu chưa được trích lập dự phòng với số tiền 1,77 tỷ đồng, Công ty sẽ rà soát và tiến hành các thủ tục cần thiết để đánh giá khả năng thu hồi khoản nợ phải thu tồn đọng trong kỳ kế toán cuối năm 2025.

2./ Giải trình ý kiến ngoại trừ liên quan đến khoản lãi quá hạn của khoản nợ phải trả Quỹ Hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp:

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất 6 tháng 2025 đã được soát xét, Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC có ý kiến ngoại trừ liên quan đến khoản lãi quá hạn của khoản nợ phải trả Quỹ Hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp như sau:

“

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. 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.

“

Ý kiến giải trình của công ty:

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 30/06/2025. 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 tài chính, Công ty vẫn chưa 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. Công ty sẽ ghi nhận lãi quá hạn khi có hướng dẫn cụ thể từ cấp có thẩm quyền.

3./ Giải trình ý kiến ngoại trừ liên quan đến khoản trích lập dự phòng đầu tư:

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất 6 tháng 2025 đã được soát xét, Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC có ý kiến ngoại trừ liên quan đến trích lập dự phòng tổn thất đầu tư như sau:

“

Tại thuyết minh số 15 phần thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ, Khoản đầu tư vào Công ty CP 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.

Và ý kiến tại báo cáo hợp nhất như sau:

Tại 30/06/2025, Công ty mẹ chưa xem xét đánh giá trích lập dự phòng tổn thất của khoản đầu tư vào Công ty CP Thành Chí (Công ty con) dẫn đến khoản mục Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (mã số 341) trên Bảng cân đối kế hợp nhất giữa niên độ và chỉ tiêu Chi phí thuế TNDN hoãn lại (mã số 52) trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh thiếu cùng với số tiền là 1,51 tỷ VND.

Ý kiến giải trình của công ty:

Hiện công ty có khoản đầu tư vào Công ty CP Thành chí với tỷ lệ vốn nắm giữ tương đương 52,15% vốn điều lệ của Công ty CP Thành Chí. Trên báo cáo tài chính tại ngày 30/06/2025 của Công ty CP Thành Chí, giá trị vốn chủ sở hữu hiện đã nhỏ hơn giá trị vốn đầu tư thực tế của chủ sở hữu do công ty có khoản lỗ lũy kế, tuy nhiên, trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất 6 tháng 2025, công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư này, Công ty cho rằng kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng cuối năm của Công ty CP Thành chí có thể sẽ bù đắp được 01 phần lỗ lũy kế và do vậy Công ty sẽ thực hiện trích lập dự phòng khoản đầu tư này vào kỳ kế toán cuối năm 2025.

IV./ Vấn đề nhấn mạnh của kiểm toán về việc nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty:

Hoạt động kinh doanh của công ty trong 6 tháng 2025 đã có những chuyển biến tích cực, công ty đã ký thêm được nhiều hợp đồng mới qua đó, doanh thu 6 tháng 2025 của công ty đã tăng so với cùng kỳ năm 2024. Tuy nhiên, do chi phí tài chính và trích lập dự phòng cao nên công ty vẫn chưa thể thoát lỗ.

Công ty đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt đề án tái cơ cấu giai đoạn 2021-2025 tại văn bản số 10602/UBND-VP ngày 30/07/2024 và đã được Đại hội đồng cổ đông công ty thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ.ĐHĐCĐ-UDEC ngày 28/06/2025.


Với các lý do trên, Công ty tin tưởng sẽ vượt qua giai đoạn khó khăn hiện tại và là cơ sở để báo cáo tài chính soát xét được trình bày dựa trên cơ sở hoạt động liên tục.

Trên đây là giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCONS, kính trình Quý cổ đông.

Trân trọng ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu văn thư, TCKT.



Mai Ngọc Định