



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCONS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 3-2025

Tam Thắng, ngày 28 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025 VND
TÀI SẢN				
100	A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)		475.877.347.391	447.924.382.557
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	1	9.806.869.505	30.453.699.673
111	1. Tiền		3.766.869.505	18.413.699.673
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.040.000.000	12.040.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
	1. Chứng khoán kinh doanh		-	-
	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		-	-
	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	III Các khoản phải thu ngắn hạn		201.686.668.304	162.607.048.154
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2	140.769.140.202	124.562.386.208
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		64.520.670.554	41.679.258.744
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
135	6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	3	50.732.706.370	49.976.385.521
139	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(54.358.876.298)	(53.613.142.703)
	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		23.027.476	2.160.384
140	IV. Hàng tồn kho	4	251.621.003.049	242.216.689.591
141	1. Hàng tồn kho		296.485.643.066	280.282.939.617
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(44.864.640.017)	(38.066.250.026)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.762.806.533	12.646.945.139
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	5	1.215.045.351	219.099.678
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.781.190.064	1.855.926.275
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		9.766.571.118	10.571.919.186
157	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
158	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-
200	B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)		390.194.437.780	406.658.958.570
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.716.127.649	7.738.102.649
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	2	-	-
212	2. Trả trước người bán dài hạn		-	-
213	3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc		-	-
214	4. Phải thu dài hạn nội bộ		-	-
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	6. Phải thu dài hạn khác	3	7.716.127.649	7.738.102.649
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	II. Tài sản cố định		66.513.172.599	73.212.907.085
221	1. Tài sản cố định hữu hình	6	51.269.256.739	57.625.079.370
222	- Nguyên giá		174.237.036.311	184.562.950.590
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(122.967.779.572)	(126.937.871.220)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	- Nguyên giá		-	-
226	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	7	15.243.915.860	15.587.827.715

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025 VND
228	- Nguyên giá		21.928.188.545	21.936.411.764
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(6.684.272.685)	(6.348.584.049)
230	III. Bất động sản đầu tư	9	303.020.383.463	312.650.997.911
231	- Nguyên giá		451.709.045.270	451.709.045.270
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(148.688.661.807)	(139.058.047.359)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		11.491.878.544	11.348.891.958
241	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		5.747.044.531	5.747.044.531
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	8	5.744.834.013	5.601.847.427
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	10	17.699	17.699
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		-	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
			-	-
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		1.452.857.826	1.708.041.268
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	5	1.452.857.826	1.708.041.268
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		-	-
			-	-
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	4. Tài sản dài hạn khác		-	-
269			-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		866.071.785.171	854.583.341.127
	NGUỒN VỐN			
300	A. Nợ phải trả (300 = 310+330)		705.613.184.439	655.915.306.728
310	I. Nợ ngắn hạn		611.177.047.354	542.981.804.604
311	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	11	112.432.810.670	89.779.015.395
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		18.698.261.083	16.992.500.938
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	12.874.345.287	14.816.844.780
314	4. Phải trả người lao động		5.749.679.874	6.673.066.004
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	6.280.312.216	8.664.032.205
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
			-	-
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	14	90.909.091	-
319	9. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	16	266.102.913.713	233.942.695.623
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	188.947.815.420	172.113.649.659
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		-	-
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	II. Nợ dài hạn		94.436.137.085	112.933.502.124

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025 VND
331	1. Phải trả người bán dài hạn	11	-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	3. Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	7. Phải trả dài hạn khác	16	51.635.628.114	55.132.993.153
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	28.800.508.971	43.800.508.971
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		14.000.000.000	14.000.000.000
400	B. Nguồn vốn chủ sở hữu (400=410+430)		160.458.600.732	198.668.034.399
410	I. Nguồn vốn chủ sở hữu	17	160.458.600.732	198.668.034.399
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		350.000.000.000	350.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		350.000.000.000	350.000.000.000
	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.035.658.847	2.035.658.847
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		16.710.322.535	16.710.322.535
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.626.918.076	2.626.918.076
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(226.044.307.197)	(188.494.544.237)
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(188.494.544.237)	(188.494.544.237)
	- LNST chưa phân phối kỳ này		(37.549.762.960)	-
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	13. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		16.816.418.377	17.476.089.084
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)		866.071.785.171	854.583.341.127

Lập biểu



Văn Công Đức

Kế toán trưởng



Lê Vy Thùy

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Trưởng Giám đốc




Mai Ngọc Định

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

Mã số	Chỉ tiêu	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	68.087.634.425	59.456.581.289	165.470.713.264	149.818.608.139
02	Các khoản giảm trừ			-	
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	68.087.634.425	59.456.581.289	165.470.713.264	149.818.608.139
11	Giá vốn hàng bán	65.650.286.789	62.790.945.452	166.716.213.060	152.776.833.222
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.437.347.636	(3.334.364.163)	(1.245.499.796)	(2.958.225.083)
21	Doanh thu hoạt động tài chính	3.455.735	68.547.764	91.566.317	110.088.123
22	Chi phí tài chính	13.403.660.596	7.279.740.373	28.193.399.473	23.588.690.236
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	13.403.660.596	7.279.740.373	28.193.399.473	23.588.690.236
24	Chi phí bán hàng	173.741.214	133.039.847	520.943.575	1.183.267.966
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.737.883.695	3.253.573.745	9.476.167.045	10.517.420.300
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(13.874.482.134)	(13.932.170.364)	(39.344.443.572)	(38.137.515.462)
31	Thu nhập khác	1.196.967.948	1.805.555.560	3.041.064.208	2.744.528.506
32	Chi phí khác	626.441.663	2.834.450.357	1.906.054.304	8.823.955.143
40	Lợi nhuận khác	570.526.285	(1.028.894.797)	1.135.009.904	(6.079.426.637)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(13.303.955.849)	(14.961.065.161)	(38.209.433.668)	(44.216.942.099)
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			-	
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			-	165.390.753
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(13.303.955.849)	(14.961.065.161)	(38.209.433.668)	(44.382.332.852)
61	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	98.807.616	(1.896.769.591)	(659.670.708)	(5.746.843.256)
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	(13.402.763.465)	(13.064.295.570)	(37.549.762.960)	(38.635.489.596)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(386)	(376)	(1.082)	(1.113)

Lập biểu

Văn Công Đức

Kế toán trưởng

Lê Vy Thùy

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



Mai Ngọc Định

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 3 / 2025

Mã số	Chỉ tiêu	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2025	Năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	(38.209.433.668)	(44.216.942.099)
	2. Điều chỉnh cho các khoản	50.382.112.762	38.882.525.826
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	16.325.502.271	16.880.244.322
03	- Các khoản dự phòng	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	(2.420.270.581)	(1.586.408.732)
06	- Chi phí lãi vay	28.932.757.486	23.588.690.236
07	- Các khoản điều chỉnh khác	-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	12.172.679.094	(5.334.416.273)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	(37.458.445.385)	(14.541.944.590)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	(16.202.703.449)	(19.495.125.437)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	17.488.335.777	87.356.904.468
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	(740.762.231)	2.948.368.690
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả	(22.230.393)	(1.912.130.418)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	-	-
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	(24.763.126.587)	49.021.656.440
	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	(142.986.586)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	1.598.942.919	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	2.070.707.072
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	200.000.000	(15.510.000.000)
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	1.000.000.000
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	826.174.325	110.088.123
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	2.482.130.658	(12.329.204.805)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 3 / 2025

Mã số	Chỉ tiêu	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2025	Năm 2024
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	4.705.000.000	59.759.436.808
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	(3.070.834.239)	(70.312.642.597)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	-	-
36	6. Cò tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	1.634.165.761	(10.553.205.789)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(20.646.830.168)	26.139.245.846
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	30.453.699.673	10.174.138.301
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	9.806.869.505	36.313.384.147

Lập biểu



Văn Công Đức

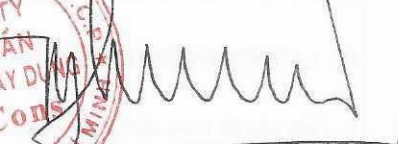
Kế toán trưởng



Lê Vy Thùy

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc

Mai Ngọc Định

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	318.365.091	1.378.689.007
Tiền gửi ngân hàng	3.448.504.414	17.035.010.666
Các khoản tương đương tiền (*)	6.040.000.000	12.040.000.000
Cộng	9.806.869.505	30.453.699.673
3. Phải thu khách hàng	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Công ty TNHH Cao Phú	10.601.622.465	10.601.622.465
Công ty TNHH xây dựng Nam Hải	10.894.282.232	10.894.282.232
BQLDA CN Dân dụng và Công nghiệp - CT: Chung cư tái định cư Đông QL 56	8.483.268.258	12.845.452.258
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	36.687.673.530	29.231.095.170
CN Miền Nam-TCT CP XD Công nghiệp Việt Nam	4.270.657.307	9.769.918.772
Công ty Cổ phần HCT E&C	8.960.538.872	
Các khoản phải thu khách hàng khác	60.871.097.538	51.220.015.311
Cộng	140.769.140.202	124.562.386.208
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Công ty cổ phần ECOCIM	27.630.504.049	21.495.002.643
Công ty TNHH TM Xây dựng cầu Đường Minh Đạt	2.404.469.000	2.404.469.000
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Xây dựng PIGGOLD	13.002.687.710	2.193.814.553
Các khoản trả trước cho người bán khác	21.483.009.795	15.585.972.548
Cộng	64.520.670.554	41.679.258.744
5. Các khoản phải thu khác	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Phải thu khác ngắn hạn		
Ký cược, ký quỹ	92.750.000	87.750.000
Tạm ứng	18.310.767.599	17.571.268.595
Phải thu khác		
Phải thu Ban quản lý công trình Bà Rịa - Công trình TTTM Bà Rịa	2.040.370.464	2.040.370.464
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 Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam - Cổ tức	4.262.330.606	4.262.330.606
Công nợ đội thi công XNCD	7.447.004.363	7.447.004.363
Phải thu khác của Công ty TNHH UDC Phú Mỹ	140.000	140.000
Phải thu khác của Công ty CP Thành Chí	346.554.214	339.399.654
Phải thu khác	10.865.508.030	10.860.840.745

Cộng	50.732.706.370	49.976.385.521
b. Phải thu khác dài hạn	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Tiền ký quỹ phục hồi môi trường mỏ đá lô 3A và lô 4 tại CTCP Thành Chí	7.716.127.649	7.738.102.649
Cộng	7.716.127.649	7.738.102.649
6. Hàng tồn kho	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.295.794.949	2.553.135.721
Chi phí SXKD dở dang	291.128.815.370	275.333.630.669
Thành phẩm	2.061.032.747	2.396.173.227
Cộng giá gốc hàng tồn kho	296.485.643.066	280.282.939.617
(*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Chi phí sản xuất các công trình xây lắp	286.683.439.527	275.333.630.669
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	4.445.375.843	
Cộng chi phí sxkd dở dang	291.128.815.370	275.333.630.669
7. Chi phí trả trước	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
- Công cụ xuất dùng	149.812.661	139.778.000
- Phí sử dụng hạ tầng kho tổng hợp Khu công nghiệp Phú Mỹ 1	987.354.938	
- Chi phí trả trước khác	77.877.752	79.321.678
Cộng	1.215.045.351	219.099.678
b. Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	174.122.880	199.619.693
- Phí cấp quyền khai thác khoáng sản tại Công ty Thành Chí (*)	1.049.952.768	1.049.952.768
- Chi phí sửa chữa	228.782.178	370.887.748
- Chi phí khác	-	87.581.059
Cộng	1.452.857.826	1.708.041.268

(*) Phí cấp quyền khai thác khoáng sản là khoản phí Công ty đã nộp cho Cục thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với mục đích khai thác đá, tương ứng với phần diện tích 5,8 ha chưa được giải phóng mặt bằng tại Mỏ đá xây dựng lô 4, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, (nay là Thị xã Phú Mỹ) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với cơ quan chức năng để được hoàn lại khoản phí này do mỏ đá không tiếp tục được cấp phép khai thác kể từ ngày 17/03/2022.

8. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng TSCĐ hữu hình
----------	------------------------------	---------------------	------------------------	----------------------------	-----------------------

Nguyên giá TSCĐ

Số đầu năm	72.222.392.571	87.755.052.142	22.274.963.200	2.310.542.677	184.562.950.590
Giảm trong kỳ	371.288.561	7.575.938.064	2.336.058.654	42.629.000	10.325.914.279
- Thanh lý, nhượng bán	371.288.561	7.575.938.064	2.336.058.654	42.629.000	10.325.914.279
Số cuối kỳ	71.851.104.010	80.179.114.078	19.938.904.546	2.267.913.677	174.237.036.311
Hao mòn TSCĐ					
Số đầu năm	34.771.879.465	71.076.422.639	19.048.426.046	2.041.143.070	126.937.871.220
Tăng trong kỳ	2.282.461.542	3.439.255.508	508.865.614	125.239.967	6.355.822.631
- Trích khấu hao TSCĐ	2.282.461.542	3.439.255.508	508.865.614	125.239.967	6.355.822.631
Giảm trong kỳ	371.288.561	7.575.938.064	2.336.058.654	42.629.000	10.325.914.279
- Thanh lý, nhượng bán	371.288.561	7.575.938.064	2.336.058.654	42.629.000	10.325.914.279
Số cuối kỳ	36.683.052.446	66.939.740.083	17.221.233.006	2.123.754.037	122.967.779.572
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	37.450.513.106	16.678.629.503	3.226.537.154	269.399.607	57.625.079.370
Số cuối kỳ	35.168.051.564	13.239.373.995	2.717.671.540	144.159.640	51.269.256.739

9. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất lâu dài	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	Cộng TSCĐ vô hình
Số đầu năm	2.250.000.000	19.656.411.764		30.000.000	21.936.411.764
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	8.223.219	-	-	8.223.219
- Thanh lý, nhượng bán	-	8.223.219	-	-	8.223.219
Số cuối kỳ	2.250.000.000	19.648.188.545	-	30.000.000	21.928.188.545
Hao mòn TSCĐ					
Số đầu năm	-	6.318.584.049	-	30.000.000	6.348.584.049
Tăng trong kỳ	-	339.065.192	-	-	339.065.192
- Trích khấu hao TSCĐ	-	339.065.192	-	-	339.065.192
Giảm trong kỳ	-	3.376.556	-	-	3.376.556
- Thanh lý, nhượng bán	-	3.376.556	-	-	3.376.556
Số cuối kỳ	-	6.654.272.685	-	30.000.000	6.684.272.685
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	2.250.000.000	13.337.827.715	-	-	15.587.827.715
Số cuối kỳ	2.250.000.000	12.993.915.860	-	-	15.243.915.860

Quyền sử dụng đất lâu dài bao gồm :

- Khu đất quanh mỏ đá lô số 4 Châu pha, huyện Tân Thành, tỉnh BRVT với diện tích 2.351 m2 hiện được Công ty cổ phần Thành chí làm sân công nghiệp phục vụ khi khai thác đá.

Quyền sử dụng đất có thời hạn bao gồm :

- Lô đất tại đường 3/2, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu 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 có diện tích 21.350 m2 với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ năm 2002, đang được Công ty sử dụng làm nơi đặt trạm trộn bê tông.

10. Bất động sản đầu tư

a. Bất động sản đầu tư cho thuê

Nhà cửa và cơ sở hạ tầng cho thuê

Chỉ tiêu	Tại Công ty mẹ ⁽¹⁾	Tại CTCP Thành Chí	Cộng
Nguyên giá TSCĐ			
- Số đầu năm	341.295.248.153	110.413.797.117	451.709.045.270
- Tăng trong kỳ	-	-	-
- Giảm trong kỳ	-	-	-
- Số cuối kỳ	341.295.248.153	110.413.797.117	451.709.045.270
Hao mòn TSCĐ			
- Số đầu năm	52.459.486.635	86.598.560.724	139.058.047.359
- Tăng trong kỳ	5.554.533.879	4.076.080.569	9.630.614.448
- Trích khấu hao	5.554.533.879	4.076.080.569	9.630.614.448
- Giảm trong kỳ	-	-	-
- Số cuối kỳ	58.014.020.514	90.674.641.293	148.688.661.807
Giá trị còn lại			
- Số đầu kỳ	288.835.761.518	23.815.236.393	312.650.997.911
- Số cuối kỳ	283.281.227.639	19.739.155.824	303.020.383.463

⁽¹⁾ Bất động sản đầu tư cho thuê tại Công ty mẹ là giá trị QSD đất và giá trị trang thiết bị khách sạn Golf Phú Mỹ tại số 01 Nguyễn Văn Linh, Phường Phú Mỹ, TP.Phú Mỹ, tỉnh BR-VT (nay là Phường Phú Mỹ, TP.HCM). 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.

12 . Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

- Đầu tư dài hạn khác	Cuối kỳ Số lượng CP	Đầu năm Số lượng CP	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Cổ phiếu Ngân hàng đầu tư Phát Triển (BIDV)	1	1	17.699	17.699
Cộng	1	1	17.699	17.699

13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a. Xây dựng, sửa chữa	3.966.491.494	3.823.504.908
- Công trình Khu nhà ở Châu Pha	1.746.606.152	1.746.606.152
- Các công trình khác	2.219.885.342	2.076.898.756
b. Mua sắm	1.778.342.519	1.778.342.519
- Đất nền biệt thự ven sông cửa lấp (lô A22.01 & C2.02)	1.778.342.519	1.778.342.519
Cộng	5.744.834.013	5.601.847.427

14 . Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Công ty TNHH Cung ứng Nhựa đường - ADCo	3.865.322.391	3.461.228.850

Công ty TNHH Kỹ thuật Nền móng và Xây dựng Hồng Đức	2.500.812.253	2.600.812.253
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật liệu xây dựng số 15	3.761.469.109	3.761.469.109
Công ty CP xây dựng Thành Đạt	3.393.541.048	3.393.541.048
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 CP Tiến bộ Quốc tế	5.143.749.964	5.143.749.964
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	2.115.658.111
Công ty TNHH Kỹ thuật Thương mại Xây dựng Xuân Đạt	3.847.498.011	4.047.498.011
Công ty TNHH Xây dựng Thanh Hậu Phát	885.682.140	1.273.262.760
Phải trả cho các đối tượng khác	80.474.067.679	57.436.785.325
Cộng	112.432.810.670	89.779.015.395

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
15. Người mua trả tiền trước		
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia - Ctr. nhà thiếu nhi quận Phú Nhuận	1.881.735.706	
Công ty Cổ phần ECOCIM - Công trình Cam Ranh, phân kỳ 20	3.288.156.809	3.288.156.809
Công ty Cổ phần HCT E&C	-	5.496.261.464
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	13.528.368.568	8.208.082.665
Cộng	18.698.261.083	16.992.500.938

16. Thuế và các khoản phải nộp

a - Phải nộp

	Đầu năm VND	Phải nộp VND	đã nộp VND	Cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	83.732.654	247.842.806	252.445.563	79.129.897
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.850.457.934	-	-	5.850.457.934
Thuế thu nhập cá nhân	1.651.872.274	2.037.815.011	1.070.370.426	2.619.316.859
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	2.905.341.320	-	2.905.341.320	-
Các loại thuế khác	4.325.440.597	12.100.641	12.100.641	4.325.440.597
Cộng	14.816.844.779	2.297.758.458	4.240.257.950	12.874.345.287

b- Phải thu

	Đầu năm VND	Phải nộp VND	đã nộp VND	Cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	10.211.167.516	1.054.678.121	49.647.488	9.206.136.883
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	199.682.565	199.682.565
Thuế khác	360.751.670	-	-	360.751.670
Cộng	10.571.919.186	1.054.678.121	249.330.053	9.766.571.118

17. Chi phí phải trả

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Trích trước chi phí công trình	6.280.312.216	8.664.032.205
Cộng	6.280.312.216	8.664.032.205
Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	90.909.091	-
Cộng	90.909.091	-

19. Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay ngắn hạn

*** Gốc vay ngắn hạn**

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
	105.397.815.420	103.413.649.659

+ Ngân hàng BIDV - CN BRVT	97.878.308.570	98.122.142.809
+ Vay cá nhân, tổ chức	7.519.506.850	5.291.506.850
* Nợ dài hạn đến hạn trả	83.550.000.000	68.700.000.000
Ngân hàng NN&PTNT - CN BRVT	83.550.000.000	68.700.000.000
Cộng	188.947.815.420	172.113.649.659

b. Vay dài hạn	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Gốc vay dài hạn	Nợ dài hạn đến hạn trả	Gốc vay dài hạn	Nợ dài hạn đến hạn trả
Ngân hàng NN&PTNT - CN BRVT	112.350.508.971	83.550.000.000	112.500.508.971	68.700.000.000
Cộng	112.350.508.971	83.550.000.000	112.500.508.971	68.700.000.000

20. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a- Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ xử lý	-	80.220.392
Kinh phí công đoàn	228.764.729	177.706.729
Bao hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	3.726.246.109	2.532.134.109
Phải trả về cổ phần hóa	39.490.443.030	39.490.443.030
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	4.885.220.000	4.545.220.000
Các khoản phải trả phải nộp khác	-	-
Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù	1.291.280.460	1.291.280.460
Lãi vay phải trả Ngân hàng BIDV CN VT	30.635.693.358	17.521.834.379
Lãi vay phải trả ngân hàng NN&PT nông thôn	115.847.830.051	97.889.977.025
Lãi vay phải trả cá nhân, tổ chức	1.042.517.212	727.284.822
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 Cổ phần Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phân chia lại	3.847.955.927	3.847.955.927
Công ty Cổ Phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Á Châu	256.169.252	256.169.252
Cổ tức Công ty mẹ phải trả	29.219.900.470	29.219.900.470
Cổ tức phải trả của Công ty CP Thành Chí	2.810.565.000	2.810.565.000
Công ty CP ECOCIM	19.295.527.770	19.295.527.770
Công ty TNHH Đông Phong tiền ký quỹ phục hồi môi trường	4.058.077.690	4.058.077.690
Phải trả khác	6.233.181.257	6.964.857.170
Cộng	266.102.913.713	233.942.695.623

b- Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược Dài hạn	294.989.723	519.989.723
Lãi vay phải trả ngân hàng NN&PT nông thôn	51.340.638.391	54.613.003.430
Cộng	51.635.628.114	55.132.993.153

21. Nguồn 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	2.035.658.847			2.035.658.847
Cổ phiếu quỹ	(1.686.409.906)			(1.686.409.906)
Quỹ đầu tư phát triển	16.710.322.535			16.710.322.535
Quỹ khác thuộc VCSH	2.626.918.076			2.626.918.076
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	(188.494.544.237)	(37.549.762.960)	-	(226.044.307.197)

Trong đó : Năm nay	(37.549.762.960)	(37.549.762.960)
Năm trước	(188.494.544.237)	(188.494.544.237)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	17.476.089.084	(659.670.708) - 16.816.418.376
Trong đó :		
Lãi năm nay	(659.670.708)	
Điều chỉnh hồi tố LNST năm trước Công ty Thành Chí		-
Cộng	198.668.034.399	(38.209.433.668) - 160.458.600.731

a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Vốn đầu tư của Nhà nước (Sở Tài chính TP.HCM)	236.911.920.000	236.911.920.000
Vốn góp của các cổ đông	110.148.080.000	110.148.080.000
Cổ phiếu quỹ	2.940.000.000	2.940.000.000
Cộng	350.000.000.000	350.000.000.000

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	350.000.000.000	350.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ		
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	350.000.000.000	350.000.000.000

c. 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 phát hành	35.000.000	35.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	35.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34.706.000	34.706.000
+ Cổ phiếu phổ thông	34.706.000	34.706.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu quỹ	294.000	294.000
+ Cổ phiếu phổ thông	294.000	294.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phần):	10.000	10.000

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

22 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 2025	Lũy kế 2024
Doanh thu hoạt động xây lắp	57.120.089.429	38.196.283.994	127.347.893.022	98.485.220.542
Doanh thu bán hàng, cho thuê kho bãi	8.757.494.088	20.732.064.568	32.401.758.423	40.249.449.398
Doanh thu cung cấp dịch vụ	300.960.000	300.960.000	902.880.000	10.856.665.472
Doanh thu cung cấp khác	1.909.090.908	227.272.727	4.818.181.819	227.272.727
Cộng	68.087.634.425	59.456.581.289	165.470.713.264	149.818.608.139
23 . Các khoản giảm trừ	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 2025	Lũy kế 2024

24 . Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 2025	Lũy kế 2024
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	57.120.089.429	38.196.283.994	127.347.893.022	98.485.220.542
Doanh thu thuần bán hàng, cho thuê kho bãi	8.757.494.088	20.732.064.568	32.401.758.423	40.249.449.398
Doanh thu thuần dịch vụ khách sạn	300.960.000	300.960.000	902.880.000	10.856.665.472
Doanh thu thuần khác	1.909.090.908	227.272.727	4.818.181.819	227.272.727
Cộng	<u>68.087.634.425</u>	<u>59.456.581.289</u>	<u>165.470.713.264</u>	<u>149.818.608.139</u>
25 . Giá vốn hàng bán	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 2025	Lũy kế 2024
Giá vốn của hoạt động xây lắp	54.271.578.467	36.225.471.813	120.987.991.879	93.435.732.537
Giá vốn bán hàng, cho thuê kho bãi	8.650.288.462	23.763.689.417	30.719.954.467	44.083.345.329
Giá vốn của dịch vụ khách sạn	876.908.567	950.272.929	2.655.342.844	12.536.554.810
Giá vốn khác	1.851.511.293	1.851.511.293	5.554.533.879	2.721.200.546
Trích lập dự phòng hàng tồn kho			6.798.389.991	-
Cộng	<u>65.650.286.789</u>	<u>62.790.945.452</u>	<u>166.716.213.060</u>	<u>152.776.833.222</u>
26 . Lợi nhuận gộp	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 2025	Lũy kế 2024
Cộng	<u>2.437.347.636</u>	<u>(3.334.364.163)</u>	<u>(1.245.499.796)</u>	<u>(2.958.225.083)</u>
27 . Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 2025	Lũy kế 2024
Lãi tiền gửi	3.455.735	68.547.764	91.566.317	110.088.123
Cộng	<u>3.455.735</u>	<u>68.547.764</u>	<u>91.566.317</u>	<u>110.088.123</u>
28 . Chi phí tài chính	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 2025	Lũy kế 2024
Chi phí lãi vay	13.403.660.596	7.279.740.373	28.193.399.473	23.588.690.236
Cộng	<u>13.403.660.596</u>	<u>7.279.740.373</u>	<u>28.193.399.473</u>	<u>23.588.690.236</u>
31 . Thu nhập khác	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 2025	Lũy kế 2024
Thu thanh lý tài sản	1.113.755.556	1.388.888.890	2.984.698.475	2.072.479.799
Thu khác	83.212.392	416.666.670	83.212.396	672.048.707
Cộng	<u>1.196.967.948</u>	<u>1.805.555.560</u>	<u>3.067.910.871</u>	<u>2.744.528.506</u>
32 . Chi phí khác	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 2025	Lũy kế 2024
Chi phí thanh lý tài sản			26.846.663	594.386.463
Chi phí khác	626.441.663	2.834.450.357	1.906.054.304	8.229.568.680
Cộng	<u>626.441.663</u>	<u>2.834.450.357</u>	<u>1.932.900.967</u>	<u>8.823.955.143</u>
33 Lợi nhuận khác	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 2025	Lũy kế 2024
	<u>570.526.285</u>	<u>(1.028.894.797)</u>	<u>1.135.009.904</u>	<u>(6.079.426.637)</u>
34 Lợi nhuận trước thuế	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 2025	Lũy kế 2024
	<u>(13.303.955.849)</u>	<u>(14.961.065.161)</u>	<u>(38.209.433.668)</u>	<u>(44.216.942.099)</u>
35 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 2025	Lũy kế 2024
	<u>Quý 3/2025</u>	<u>Quý 3/2024</u>	<u>Lũy kế 2025</u>	<u>Lũy kế 2024</u>

37 . Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(13.303.955.849)	(14.961.065.161)	(38.209.433.668)	(44.382.332.852)
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cổ đông công ty mẹ	(13.402.763.465)	(13.064.295.570)	(37.549.762.960)	(38.635.489.596)
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(13.402.763.465)	(13.064.295.570)	(37.549.762.960)	(38.635.489.596)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ	34.706.000	34.706.000	34.706.000	34.706.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	34.706.000	34.706.000	34.706.000	34.706.000
38 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(386)	(376)	(1.082)	(1.113)

IX. 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh cùng kỳ 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 3/2024 do đơn vị lập đã được cập nhật theo báo cáo soát xét của Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC.

X - Giải trình biến động lợi nhuận quý 3/2025 so với quý 3/2024 :

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 3/2025 lỗ 13,30 tỷ đồng, giảm lỗ 1,65 tỷ đồng so với mức lỗ 14,96 tỷ đồng cùng kỳ năm 2024. Chi tiết biến động doanh thu, lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 3/2025 so với cùng kỳ năm 2024 và nguyên nhân lỗ cụ thể như sau :

- Ngoài việc lợi nhuận sau thuế quý 3/2025 tại công ty mẹ lỗ 13,11 tỷ đồng, tăng 3,01 tỷ đồng so với mức lỗ 10,09 tỷ đồng cùng kỳ năm 2024 như đã trình bày tại báo cáo công ty mẹ, 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 392 triệu đồng, giảm lỗ 505 triệu đồng so với số lỗ 898 triệu đồng cùng kỳ; Lợi nhuận sau thuế của công ty CP Thành Chí lãi 206 triệu đồng, tăng 4,17 tỷ đồng so với mức lỗ 3,96 tỷ đồng cùng kỳ. Việc giảm lỗ của 02 công ty con đã góp phần làm giảm mức biến động lợi nhuận sau thuế quý 3/2025 của báo cáo hợp nhất so với cùng kỳ 2024.

- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 3/2025 lỗ là do lợi nhuận gộp từ hoạt động xây lắp tại công ty mẹ thấp, chi phí tài chính 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 chỉ lãi 206 triệu đồng, chủ yếu do thu nhập từ hoạt động thanh lý tài sản; Công ty TNHH UDC Phú Mỹ lỗ 392 triệu đồng do hoạt động khai thác khách sạn chưa hiệu quả, điều này đã dẫn đến lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 3/2025 của công ty lỗ như đã báo cáo.

Trên đây là giải trình biến động lợi nhuận báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2025 so với cùng kỳ năm 2024 và nguyên nhân lỗ quý 3/2025, kính trình quý cổ đông ./.

Người lập biểu

Văn Công Đức

Kế toán trưởng

Lê Vy Thùy



Lũng Tàu, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc

Mai Ngọc Định