



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCONS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 4-2025

Tam Thắng, ngày 28 tháng 01 năm 2026



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 Năm 2025

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)	100		486.100.253.608	471.385.555.622
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	03.1	8.549.347.905	28.770.670.324
1. Tiền	111		2.509.347.905	16.730.670.324
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.040.000.000	12.040.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	03.2	-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		257.221.127.531	191.257.427.729
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	04.1	183.869.629.887	146.288.175.449
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	04.2	70.648.624.376	41.404.162.200
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		4.982.849.922	5.382.849.922
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	05-1	50.543.107.080	49.591.677.691
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	05-2	(52.823.083.734)	(51.409.437.533)
8 Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	06	212.354.105.873	239.429.621.671
1. Hàng tồn kho	141		264.214.751.917	277.495.871.697
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(51.860.646.044)	(38.066.250.026)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.975.672.299	11.927.835.898
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	07	36.982.544	54.787.678
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.729.263.019	1.301.129.034
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	15	6.209.426.736	10.571.919.186
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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)	200		340.823.822.451	360.229.790.852
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.550.000.000	9.550.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	04	-	-
2. Trả trước người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		9.550.000.000	9.550.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	05	-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		19.548.928.639	22.294.309.522
1. Tài sản cố định hữu hình	221	08	6.668.013.365	8.956.481.807
- Nguyên giá	222		55.316.108.993	59.291.342.203
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(48.648.095.628)	(50.334.860.396)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	10	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	09	12.880.915.274	13.337.827.715
- Nguyên giá	228		16.962.600.781	16.970.824.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.081.685.507)	(3.632.996.285)
III. Bất động sản đầu tư	230	11	281.429.716.346	288.835.761.518
- Nguyên giá	231		341.295.248.153	341.295.248.153
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(59.865.531.807)	(52.459.486.635)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	12	10.515.754.001	10.515.754.001
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		5.747.044.531	5.747.044.531
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4.768.709.470	4.768.709.470
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	19.473.346.427	28.537.100.004
1. Đầu tư vào công ty con	251		98.537.082.305	98.537.082.305
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		17.699	17.699
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(79.063.753.577)	(70.000.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		306.077.038	496.865.807
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	07	306.077.038	496.865.807
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		826.924.076.059	831.615.346.474

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		681.282.749.735	623.701.634.305
I. Nợ ngắn hạn	310		606.932.973.464	525.063.121.904
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14,1	112.535.080.669	90.018.516.965
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14,2	8.848.576.651	16.693.167.258
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	9.516.449.556	9.363.166.375
4. Phải trả người lao động	314		5.138.260.138	6.284.095.253
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	10.060.392.919	8.664.032.205
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	268.436.398.111	222.326.494.189
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	192.397.815.420	171.713.649.659
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	330		74.349.776.271	98.638.512.401
7. Phải trả dài hạn khác	337	17	50.549.267.300	54.838.003.430
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	23.800.508.971	43.800.508.971
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		145.641.326.324	207.913.712.169
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	145.641.326.324	207.913.712.169
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 cổ phần	412		2.035.484.756	2.035.484.756
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	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
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		2.626.918.076	2.626.918.076
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(215.752.151.200)	(153.479.765.355)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(153.479.765.355)	(153.479.765.355)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(62.272.385.845)	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=300+400)	440		826.924.076.059	831.615.346.474

Văn Công Đức
Lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

Mai Ngọc Định
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 Năm 2025

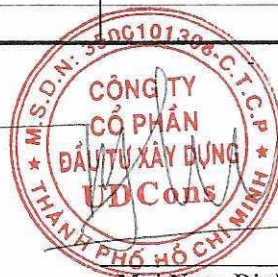
Đơn vị tính: VN đồng

CHỈ TIÊU	Mã	Quý 4		Lũy kế đầu năm đến cuối quý	
		2025	2024	2025	2024
1	2	5	4	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		107.128.011.782	190.546.106.269	261.305.856.068	329.094.848.116
2. Các khoản giảm trừ					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-03)	10	107.128.011.782	190.546.106.269	261.305.856.068	329.094.848.116
4. Giá vốn bán hàng	11	108.661.561.315	153.931.563.665	265.469.914.240	293.239.450.114
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	(1.533.549.533)	36.614.542.604	(4.164.058.172)	35.855.398.002
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	246.597.801	402.274.951	1.073.907.605	1.058.261.029
7. Chi phí tài chính	22	22.121.488.950	7.384.982.924	50.270.011.712	31.648.652.138
- Chi phí lãi vay	23	13.057.735.373	7.384.982.924	41.206.258.135	30.821.698.374
8. Chi phí bán hàng	24				
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	2.902.291.148	22.235.249.983	10.255.316.153	28.803.244.233
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22) - (24+25)}	30	(26.310.731.830)	7.396.584.648	(63.615.478.432)	(23.538.237.340)
11. Thu nhập khác	31		390.701.010	1.594.096.256	2.498.728.508
12. Chi phí khác	32	237.024.183	1.640.020.504	251.003.669	1.783.437.904
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	(237.024.183)	(1.249.319.494)	1.343.092.587	715.290.604
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	(26.547.756.013)	6.147.265.154	(62.272.385.845)	(22.822.946.736)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		3.346.404.957		3.346.404.957
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60	(26.547.756.013)	2.800.860.197	(62.272.385.845)	(26.169.351.693)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				

Văn Công Đức
Lập biểu

Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng

Mai Ngọc Định
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 01 năm 2026



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

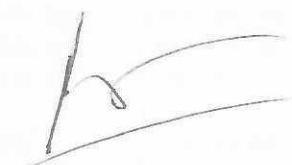
(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ 4 / 2025

Đơn vị tính : VN đồng

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	(62.272.385.845)	(22.822.946.736)
	2. Điều chỉnh cho các khoản	73.141.814.648	97.822.702.581
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	10.331.764.578	10.634.509.236
03	- Các khoản dự phòng	24.271.795.796	59.037.057.507
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	(2.668.003.861)	(2.670.562.536)
06	- Chi phí lãi vay	41.206.258.135	30.821.698.374
07	- Các khoản điều chỉnh khác	-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	10.869.428.803	74.999.755.845
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	(63.842.987.538)	(62.579.364.028)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	13.281.119.780	11.408.399.922
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	16.730.182.201	19.312.946.180
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	208.593.903	(92.912.588)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả	(39.490.667)	(1.935.543.201)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.000.000.000)	(932.160.062)
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	(23.793.153.518)	40.181.122.068
	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	(185.185.186)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	1.598.942.919	7.910.603.230
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	(9.550.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	400.000.000	1.000.000.000
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	1.073.907.605	1.058.261.029
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	2.887.665.338	418.864.259

Mã số	CHỈ TIÊU	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2025	Năm 2024
	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	4.705.000.000	50.209.436.808
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	(4.020.834.239)	(70.427.209.120)
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	684.165.761	(20.217.772.312)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(20.221.322.419)	20.382.214.015
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	28.770.670.324	8.388.456.309
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	8.549.347.905	28.770.670.324



Văn Công Đức
Lập biểu



Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng



Mai Ngọc Định
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

THÔNG TIN CHUNG

Hình thức vốn chủ sở 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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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

03.1- TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Tiền mặt	250.657.439	1.376.656.899
- Tiền gửi Việt nam đồng	2.258.690.466	15.354.013.425
- Các khoản tương đương tiền (*)	6.040.000.000	12.040.000.000
Cộng	8.549.347.905	28.770.670.324

04.1- PHẢI THU KHÁCH HÀNG**a - Ngắn hạn**

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Phải thu khách hàng có số dư lớn	141.870.526.149	100.453.159.520
+ Công ty TNHH Cao Phú	10.601.622.465	10.601.622.465
+ Công ty TNHH xây dựng Nam Hải	10.894.282.332	10.894.282.332
+ BQLDA CN Dân dụng và Công nghiệp - CT:Chung cư tái định cư	8.483.268.258	12.845.452.258
Đông Quốc Lộ 56		
+ Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	61.903.438.257	29.231.095.170
+ CN Miền Nam-TCT CP XD Công nghiệp Việt Nam	16.100.428.460	9.769.918.772
+ Công ty TNHH UDC Phú Mỹ	22.515.296.908	24.333.670.303
+ Công ty Cổ phần HCT E&C	4.278.159.566	
+ Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển BĐS Nhật Nam	7.094.029.903	2.777.118.220
- Phải thu khách hàng khác	41.999.103.738	45.835.015.929
Cộng	183.869.629.887	146.288.175.449

Trong đó : Phải thu các bên liên quan

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Công ty TNHH UDC Phú Mỹ	22.515.296.908	24.333.670.303

04.2- TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN**a - Ngắn hạn**

	Cuối kỳ	Đầu năm
- 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
- Cty CP Đầu Tư Phát Triển Xây dựng PIGGOLD	12.264.823.987	2.193.814.553
- Các khoản trả trước cho người bán khác	28.348.827.340	15.310.876.004

Cộng	70.648.624.376	41.404.162.200
05.1- PHẢI THU KHÁC	Cuối kỳ	Đầu năm
a - Ngắn hạn		
- Ký cược, ký quỹ	79.500.000	63.500.000
- Tạm ứng	18.488.090.619	17.551.268.595
- Phải thu khác	31.975.516.461	31.976.909.096
+ Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	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
+ Công nợ đội thi công XNCD	7.447.004.363	7.447.004.363
+ Phải thu về Quỹ khen thưởng phúc lợi	7.773.597	7.773.597
+ Phải thu khác	10.850.756.337	10.852.148.972
Cộng	50.543.107.080	49.591.677.691

Trong đó : Phải thu các bên liên quan

05.2-DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Số dư gốc	Dự phòng	Số dư gốc	Dự phòng
a - Dự phòng nợ phải thu khách hàng	30.141.015.667	30.141.015.667	29.823.316.193	29.823.316.193
- BQLDA đầu tư xây dựng huyện Tân Thành- Công trình Khu nhà ở tái định cư Vạn Hạnh Tân Thành	362.334.688	362.334.688	362.334.688	362.334.688
- CTy TNHH Đồng Tâm	1.069.420.370	1.069.420.370	1.069.420.370	1.069.420.370
- 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
- Các đối tượng khác	7.213.355.812	7.213.355.812	6.895.656.338	6.895.656.338
b - Dự phòng nợ phải thu khác	21.629.186.267	21.629.186.267	20.533.239.540	20.533.239.540
- CTr. HTKT TTTM Bà Rịa	2.040.370.464	2.040.370.464	2.040.370.464	2.040.370.464
- Phải thu cổ tức Công ty cổ phần DL Golf Việt Nam	4.262.330.606	4.262.330.606	4.262.330.606	4.262.330.606
- Các đối tượng khác	15.326.485.197	15.326.485.197	14.230.538.470	14.230.538.470
c - Dự phòng nợ trả trước người bán	1.052.881.800	1.052.881.800	1.052.881.800	1.052.881.800
+ Công ty CP Potec Việt Nam	476.506.800	476.506.800	476.506.800	476.506.800
Cộng	52.823.083.734	52.823.083.734	51.409.437.533	51.409.437.533

06- TỒN KHO

- Nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí SX, KD dở dang (*)
- Thành phẩm

Cộng**Cuối kỳ****Đầu năm**

2.316.314.367	1.648.416.091
261.444.619.612	275.333.630.669
453.817.938	513.824.937
264.214.751.917	277.495.871.697

(*) Chi tiết chi phí SXKD dở dang

Chi phí SXKD các công trình xây lắp

Cuối kỳ**Đầu năm**

261.444.619.612	275.333.630.669
-----------------	-----------------

07- CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**a- Ngắn hạn**

- Giá trị còn lại công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ
- Các khoản chi phí chờ phân bổ khác

Cộng**Cuối kỳ****Đầu năm**

36.982.544	
-	54.787.678
36.982.544	54.787.678

b- Dài hạn

- Giá trị còn lại công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ
- Chi phí sửa chữa chờ phân bổ
- Các khoản chi phí chờ phân bổ khác

Cộng**Cuối kỳ****Đầu năm**

159.606.723	38.909.565
146.470.315	205.914.436
-	252.041.806
306.077.038	496.865.807

08- 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	12.845.365.925	29.089.183.078	16.693.963.410	662.829.790	59.291.342.203
- Tăng trong kỳ	-	-	185.185.185	-	185.185.185
- Mua trong kỳ	-	-	185.185.185	-	185.185.185
- Giảm trong kỳ	371.288.561	3.746.500.834	-	42.629.000	4.160.418.395
- Thanh lý, nhượng bán	371.288.561	3.746.500.834	-	42.629.000	4.160.418.395
- Số dư cuối kỳ	12.474.077.364	25.342.682.244	16.879.148.595	620.200.790	55.316.108.993
Giá trị hao mòn lũy kế					
- Số dư đầu năm	9.520.860.059	25.081.724.389	15.115.059.470	617.216.478	50.334.860.396
- Tăng trong kỳ	783.966.746	5.044.870.689	550.426.192	45.212.406	6.424.476.033
- Khấu hao trong kỳ	645.835.668	1.232.179.379	550.426.192	45.212.406	2.473.653.645
- Tăng khác	138.131.078	3.812.691.310	-	-	3.950.822.388
- Giảm trong kỳ	509.419.639	7.559.192.144	-	42.629.000	8.111.240.783
- Thanh lý, nhượng bán	371.288.561	3.746.500.834	-	42.629.000	4.160.418.395
- Giảm khác	138.131.078	3.812.691.310	-	-	3.950.822.388
- Số dư cuối kỳ	9.795.407.166	22.567.402.934	15.665.485.662	619.799.884	48.648.095.646

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						-
- Số dư đầu năm	3.324.505.866	4.007.458.689	1.578.903.940	45.613.312	8.956.481.807	
- Số dư cuối năm	2.678.670.198	2.775.279.310	1.213.662.933	400.906	6.668.013.347	
+ Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay						4.749.674.290
+ Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng						23.453.659.803

09 - 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	-	-	16.970.824.000	16.970.824.000
- Tăng trong kỳ	-	-	-	-
- Giảm trong kỳ	-	-	8.223.219	8.223.219
- Thanh lý , nhượng bán	-	-	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
- Tăng trong kỳ	-	-	452.065.778	452.065.778
- Khấu hao trong kỳ	-	-	452.065.778	452.065.778
- Giảm trong kỳ	-	-	3.376.556	3.376.556
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	3.376.556	3.376.556
- Số dư cuối kỳ	-	-	4.081.685.507	4.081.685.507
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình				-
- Số dư đầu năm	-	-	13.337.827.715	13.337.827.715
- Số dư cuối kỳ	-	-	12.880.915.274	12.880.915.274

+ Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 12.880.915.274

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 thạnh, 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.

11- 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	52.459.486.635		52.459.486.635
- Tăng trong kỳ	7.406.045.172		7.406.045.172
- Giảm trong kỳ			-
- Số dư cuối kỳ	59.865.531.807	-	59.865.531.807
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu năm	288.835.761.518	-	288.835.761.518
- Số dư cuối kỳ	281.429.716.346	-	281.429.716.346

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 281.429.716.346

(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.

12- TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

a- 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

b.- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối kỳ	Đầu năm
- 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

b2.- Mua sắm TSCĐ

	Cuối kỳ	Đầu năm
- 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	4.768.709.470	4.768.709.470

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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	9.063.753.577	28.537.082.305	
Cộng	98.537.082.305	79.063.753.577	98.537.082.305	70.000.000.000

* 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 năm giữ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
+ Công ty TNHH UDC Phú Mỹ			100,00%	100,00%	Khách sạn, nhà hàng, lữ hành

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

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

14.1- PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Cuối kỳ	Đầu năm
a - Các khoản phải trả người bán		
a.1- Các khách hàng có số dư lớn	44.588.525.794	45.965.421.388
+ Công ty TNHH Cung Ứng Nhựa Đường -ADCo	3.474.356.336	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 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	2.115.658.111
+ 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	283.239.680	1.273.262.760
a.2 - Phải trả cho các đối tượng khác	67.946.554.875	44.053.095.577
Cộng	112.535.080.669	90.018.516.965

- 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

14.2- 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
- Công ty Cổ phần HCT E&C		5.496.261.464
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	5.560.419.842	7.908.748.985
Cộng	8.848.576.651	16.693.167.258

15- 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	5.850.457.934		1.000.000.000	4.850.457.934
- Thuế Thu nhập cá nhân	1.645.271.474	2.138.584.015	1.018.185.386	2.765.670.103
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	32.884.552	-	32.884.552
- Các loại Thuế khác	1.867.436.967	3.000.000	3.000.000	1.867.436.967
Cộng	9.363.166.375	2.174.468.567	2.021.185.386	9.516.449.556

b- Phải thu	Đầu năm	Số phải nộp	Số đã nộp	Cuối kỳ
- Thuế GTGT	10.211.167.516	4.515.123.036	152.630.586	5.848.675.066
- Thuế doanh thu	360.751.670			360.751.670
Cộng	10.571.919.186	4.515.123.036	152.630.586	6.209.426.736

16- CHI PHÍ PHẢI TRẢ

a- Ngắn hạn	Cuối kỳ	Đầu năm
- Chi phí thi công công trình	10.060.392.919	8.664.032.205
+ Các công trình khác	10.060.392.919	8.664.032.205
Cộng	10.060.392.919	8.664.032.205

17- PHẢI TRẢ KHÁC

a- Ngắn hạn	Cuối kỳ	Đầu năm
- Kinh phí công đoàn	235.863.658	117.639.658
- Bảo hiểm xã hội	4.045.097.289	2.532.134.109
- Phải trả về cổ phần hoá	39.490.443.030	39.490.443.030
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	400.000.000	
- Phải trả khác	224.264.994.134	180.186.277.392
- Cổ tức phải trả (năm 2009,2010,2011,2012,2017)	29.219.900.470	29.219.900.470
- Lãi vay phải trả	161.345.653.553	116.139.096.226
+ Lãi vay phải trả NH BIDV	38.302.391.059	17.521.834.379
+ Lãi vay phải trả NH NN&PT nông thôn	121.866.593.708	97.889.977.025
+ Lãi vay phải trả cá nhân, tổ chức	1.176.668.786	727.284.822
- 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	12.403.912.341	13.531.752.926
Cộng	268.436.398.111	222.326.494.189

b- Dài hạn	Cuối kỳ	Đầu năm
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	50.549.267.300	54.838.003.430
+ Lãi vay phải trả NH NN&PT nông thôn - Chi nhánh BRVT	50.549.267.300	54.613.003.430
+ Phải trả ký quỹ, lý cược dài hạn	-	225.000.000
Cộng	50.549.267.300	54.838.003.430

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	Cuối kỳ	Đầu năm
- Lãi vay phải trả	45.757.395.852	21.808.837.437

- Phải trả về cổ phần hóa	39.490.443.030	39.490.443.030
- Cổ tức phải trả (năm 2009,2010,2011,2012,2017)	29.219.900.470	29.219.900.470
Cộng	114.467.739.352	90.519.180.937

18- VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**a- Vay ngắn hạn****a1- Gốc vay ngắn hạn**

- + Ngân hàng BIDV - Chi nhánh BRVT
- + Vay cá nhân, tổ chức

a2- Nợ dài hạn đến hạn trả

Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh BRVT

Cộng	192.397.815.420	171.713.649.659
-------------	------------------------	------------------------

b- Vay dài hạn**b1- Gốc vay dài hạn**

- + Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh BRVT

Cộng	112.350.508.971	112.500.508.971
-------------	------------------------	------------------------

b2- Nợ dài hạn đến hạn trả (*)	88.550.000.000	68.700.000.000
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------

b3- Số dư vay dài hạn (b3=b1-b2)	23.800.508.971	43.800.508.971
---	-----------------------	-----------------------

(*) 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	166.428.308.570	45.757.395.852	146.822.142.809	21.808.837.437
+ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh BRVT	68.550.000.000	7.455.004.793	48.700.000.000	4.287.003.058
+ Ngân hàng BIDV - Chi nhánh BRVT	97.878.308.570	38.302.391.059	98.122.142.809	17.521.834.379

20- 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 (*)	(153.479.765.355)	(62.272.385.845)	-	(215.752.151.200)
Trong đó : Năm nay	-	(62.272.385.845)	-	(62.272.385.845)
Năm trước	(153.479.765.355)	-	-	(153.479.765.355)
Cộng	207.913.712.169	(62.272.385.845)	-	145.641.326.324

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	(189.204.395.187)	(153.479.765.355)
- Tăng trong kỳ	(26.547.756.013)	(62.272.385.845)
+ Lợi nhuận tăng trong kỳ	(26.547.756.013)	(62.272.385.845)
- Giảm trong kỳ	-	-
- Số dư cuối kỳ	(215.752.151.200)	(215.752.151.200)

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

CHỈ TIÊU	QUÝ 4 / 2025	QUÝ 4 / 2024	Lũy kế đầu năm 2025	Lũy kế đầu năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	107.128.011.782	190.546.106.269	261.305.856.068	329.094.848.116
- Doanh thu hoạt động xây lắp	79.566.774.683	62.236.142.168	206.623.778.604	160.721.362.710
- Doanh thu bán hàng thành phẩm, hàng hóa khác	22.689.414.595	47.298.048.101	44.992.073.141	84.300.963.346
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	80.102.825.091	-	80.102.825.091
- Doanh thu khác	4.871.822.504	909.090.909	9.690.004.323	3.969.696.969

2. Doanh thu thuần về bán hàng	107.128.011.782	190.546.106.269	261.305.856.068	329.094.848.116
- Doanh thu hoạt động xây lắp	79.566.774.683	62.236.142.168	206.623.778.604	160.721.362.710
- Doanh thu bán hàng thành phẩm, hàng hóa khác	22.689.414.595	47.298.048.101	44.992.073.141	84.300.963.346
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	80.102.825.091	-	80.102.825.091
- Doanh thu khác	4.871.822.504	909.090.909	9.690.004.323	3.969.696.969
3. Giá vốn hàng bán	108.661.561.315	153.931.563.665	265.469.914.240	293.239.450.114
- Giá vốn hoạt động xây lắp	77.915.677.779	58.933.271.271	198.903.669.658	152.369.003.808
- Giá vốn bán hàng thành phẩm, hàng hóa khác	18.677.864.217	45.843.995.015	40.508.937.755	85.979.796.866
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	8.691.081.514	-	8.691.081.514
- Giá vốn khác	5.072.013.292	2.396.965.839	12.262.910.809	8.133.317.900
- Trích lập dự phòng hàng tồn kho	6.996.006.027	38.066.250.026	13.794.396.018	38.066.250.026
4. Lợi nhuận gộp	(1.533.549.533)	36.614.542.604	(4.164.058.172)	35.855.398.002
- Hoạt động xây lắp	1.651.096.904	3.302.870.897	7.720.108.946	8.352.358.902
- Hoạt động bán hàng	4.011.550.378	1.454.053.086	4.483.135.386	(1.678.833.520)
- Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	71.411.743.577	-	71.411.743.577
- Hoạt động khác	(200.190.788)	(1.487.874.930)	(2.572.906.486)	(4.163.620.931)
- Trích lập dự phòng hàng tồn kho	(6.996.006.027)	(38.066.250.026)	(13.794.396.018)	(38.066.250.026)
5. Doanh thu hoạt động tài chính	246.597.801	402.274.951	1.073.907.605	1.058.261.029
Lãi tiền gửi	4.329.209	152.032.111	92.281.000	259.519.115
Doanh thu tài chính khác	242.268.592	250.242.840	981.626.605	798.741.914
6. Chi phí tài chính	22.121.488.950	7.384.982.924	50.270.011.712	31.648.652.138
Chi phí lãi vay	13.057.735.373	7.384.982.924	41.206.258.135	30.821.698.374
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	9.063.753.577	-	9.063.753.577	826.953.764
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.902.291.148	22.235.249.983	10.255.316.153	28.803.244.233
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	4.175.514	60.917.621	41.421.598
Chi phí nhân công	1.205.647.709	1.280.471.973	5.084.346.806	5.005.700.224
Chi phí khấu hao TSCĐ	295.608.179	351.293.928	1.226.989.784	1.405.175.757
Chi phí dịch vụ mua ngoài	80.791.582	-	720.512.145	654.497.907
Chi phí trích lập dự phòng	667.912.606	20.143.853.717	1.413.646.201	20.143.853.717
Chi phí khác	652.331.072	455.454.851	1.748.903.596	1.552.595.030
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động	(26.310.731.830)	7.396.584.648	(63.615.478.432)	(23.538.237.340)
10. Thu nhập khác	-	390.701.010	1.594.096.256	2.498.728.508
Thu từ thanh lý TSCĐ	-	390.701.010	1.594.096.256	1.781.362.627
Thu khác	-	-	-	717.365.881
11. Chi phí khác	237.024.183	1.640.020.504	251.003.669	1.783.437.904
Chi từ khoản thanh lý TSCĐ	-	169.061.120	-	169.061.120
Chi khác	237.024.183	1.470.959.384	251.003.669	1.614.376.784
12. Lợi nhuận khác từ hoạt động KD	(237.024.183)	(1.249.319.494)	1.343.092.587	715.290.604
13. Lợi nhuận kế toán trước thuế	(26.547.756.013)	6.147.265.154	(62.272.385.845)	(22.822.946.736)
13.1. Thuế TNDN hiện hành	-	3.346.404.957	-	3.346.404.957
Thuế TNDN phải nộp kỳ này	-	3.346.404.957	-	3.346.404.957
15. Lợi nhuận sau thuế	(26.547.756.013)	2.800.860.197	(62.272.385.845)	(26.169.351.693)

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 2024 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 4/2024 do đơn vị lập đã cập nhật số liệu soát xét của Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN BÁO CÁO RIÊNG :

Lợi nhuận sau thuế quý 4/2025 lỗ 26,54 tỷ đồng, tăng lỗ 29,34 tỷ đồng so với mức lỗ 2,8 tỷ đồng cùng kỳ năm 2024. Chi tiết biến động lợi nhuận quý 4/2025 so với cùng kỳ năm 2024 và nguyên nhân lỗ cụ thể như sau:

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ quý 4/2025 thực hiện được 107,13 tỷ đồng, giảm 43,78% tương đương giảm 83,42 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do năm 2024 ghi nhận 80,1 tỷ đồng doanh thu chuyển nhượng bất động sản trong khi quý 4/2025 không phát sinh khoản doanh thu này. Đây cũng là nguyên nhân chính dẫn đến lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh quý 4/2025 giảm 38,14 tỷ đồng từ số lãi 36,61 tỷ đồng của quý 4/2024 xuống lỗ 1,53 tỷ đồng của quý 4/2025. Chi phí tài chính quý 4/2025 phát sinh 22,12 tỷ đồng, tăng 14,73 tỷ đồng so với 7,38 tỷ đồng cùng kỳ năm 2024 do tăng chi phí trích lập dự phòng đầu tư vào công ty con. Chi phí trích lập dự phòng nợ phải thu quý 4/2025 phát sinh 667 triệu đồng, giảm 19,47 tỷ đồng so với 20,14 tỷ đồng cùng kỳ năm 2024. Biến động trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế quý 4/2025 giảm 29,34 tỷ đồng từ mức lãi 2,8 tỷ đồng của quý 4/2024 xuống mức lỗ 26,54 tỷ đồng của quý 4/2025.

- Lợi nhuận sau thuế quý 4/2025 lỗ là do lợi nhuận gộp từ hoạt động xây dựng thấp, trong khi chi phí tài chính cao và doanh thu từ hoạt động xây dựng, hoạt động chính của công ty, chưa đủ để tạo được mức lợi nhuận gộp có thể bù đắp và trang trải chi phí tài chính, chi phí quản lý phát sinh trong kỳ với số phát sinh lần lượt là 22,12 tỷ đồng và 2,9 tỷ đồng, điều này dẫn đến lợi nhuận sau thuế quý 4/2025 lỗ như đã báo cáo.

Trên đây là giải trình biến động lợi nhuận báo cáo tài chính riêng quý 4/2025 so với cùng kỳ năm 2024 và nguyên nhân lỗ của quý 4/2025, kính trình quý cổ đông ./.



Văn Công Đức
Lập biểu



Lê Vy Thùy
Kế toán trưởng



Mai Ngọc Định
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 01 năm 2026

