CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UDCONS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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: 2026.11.04 10:20:18+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

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 VND
	TÀI SẢN			
100	**A . Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150+160+1**		**502.876.283.155**	**453.037.629.546**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**01**	**30.829.456.214**	**13.126.952.850**
111	1. Tiền		10.589.456.214	4.086.952.850
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.240.000.000	9.040.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**02**	**-**	**-**
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		-	
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)		-	
125	5. Đầu tư ngắn hạn khác		-	
126	6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)		-	
130	**III Các khoản phải thu ngắn hạn**		**227.816.317.378**	**216.993.353.101**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	03	152.143.190.490	150.207.696.071
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	04	79.488.337.035	70.833.074.376
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
135	5. Phải thu ngắn hạn khác	05	51.211.578.757	50.979.371.558
136	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(55.026.788.904)	(55.026.788.904)
137	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	
140	**IV. Hàng tồn kho**	**06**	**233.325.933.940**	**214.801.873.296**
141	1. Hàng tồn kho		290.467.170.984	266.662.519.340
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(57.141.237.044)	(51.860.646.044)
160	**VI. Tài sản ngắn hạn khác**		**10.904.575.623**	**8.115.450.299**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	07	1.318.794.148	176.760.544
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.376.354.739	1.729.263.019
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		6.209.426.736	6.209.426.736
165	5. Tài sản ngắn hạn khác	08	-	-
200	**B . Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260+270)**		**368.038.273.269**	**383.074.428.751**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**7.716.127.649**	**7.716.127.649**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	03	-	
212	2. Trả trước người bán dài hạn	04	-	
215	5. Phải thu dài hạn khác	05	7.716.127.649	7.716.127.649
216	6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	
220	**II. Tài sản cố định**		**333.995.889.476**	**64.500.510.622**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	319.203.975.960	49.369.595.348
222	- Nguyên giá		514.559.233.982	174.422.221.496
223	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(195.355.258.022)	(125.052.626.148)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	-	-
225	- Nguyên giá		-	
226	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		-	
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	14.791.913.516	15.130.915.274
228	- Nguyên giá		21.898.188.545	21.928.188.545
229	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(7.106.275.029)	(6.797.273.271)
240	**IV. Bất động sản đầu tư**	**13**	**14.347.860.614**	**299.810.178.647**
241	- Nguyên giá		110.413.797.117	451.709.045.270

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 VND
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(96.065.936.503)	(151.898.866.623)
250	**V. Tài sản dở dang dài hạn**		**11.347.043.041**	**10.683.819.334**
251	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		5.747.044.531	5.747.044.531
252	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	5.599.998.510	4.936.774.803
260	**VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**15**	**17.699**	**17.699**
261	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
262	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		-	-
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.699	17.699
264	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài 4. hạn (*)		-	
265	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	
266	6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)		-	
270	**VII Tài sản dài hạn khác**		**631.334.790**	**363.774.800**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	07	631.334.790	363.774.800
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	
274	4. Tài sản dài hạn khác	08	-	-
			-	
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)**		**870.914.556.424**	**836.112.058.297**
	NGUỒN VỐN			
300	**A . Nợ phải trả (300 =310+330)**		**768.430.847.382**	**698.598.265.181**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**749.320.112.876**	**607.710.866.826**
311	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	31	130.986.742.021	98.266.989.516
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	32	13.364.693.675	9.145.304.275
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	33	32.030.465.470	32.030.465.470
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	34	9.881.667.542	11.932.831.087
315	4. Phải trả người lao động		5.808.201.168	5.509.038.639
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	35	5.913.185.780	10.060.392.919
317	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
318	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây 7. dựng		-	-
319	8. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	36	-	-
320	9. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	37	333.433.832.829	247.968.029.500
321	11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	38	217.901.324.391	192.797.815.420
322	12. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
323	13. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		-	-
325	15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	
330	**II. Nợ dài hạn**		**19.110.734.506**	**90.887.398.355**
331	1. Phải trả người bán dài hạn	31	-	
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	32	-	
333	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	34	-	
334	4. Chi phí phải trả dài hạn	35	-	
335	5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026 VND
336	6. Phải trả nội bộ dài hạn		-	
337	7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	36	-	
338	8. Phải trả dài hạn khác	37	3.268.102.145	51.244.257.023
339	9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	38	-	23.800.508.971
342	12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		15.842.632.361	15.842.632.361
400	**B . Nguồn vốn chủ sở hữu**		**102.483.709.042**	**137.513.793.116**
410	**I. Nguồn vốn chủ sở hữu**	**40**	**102.483.709.042**	**137.513.793.116**
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		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 mua lại của chính mình (*)		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		16.710.322.535	16.710.322.535
419	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.626.918.076	2.626.918.076
420	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		**(283.681.758.368)**	**(247.398.572.449)**
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(247.398.572.449)	(247.398.572.449)
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(36.283.185.919)	
429	**13. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát**		**16.478.977.858**	**15.225.876.013**
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)**		**870.914.556.424**	**836.112.058.297**

Tam thắng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Văn Công Đức	Lê Vy Thùy	[illegible]gọc Định

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026

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**	**15.176.922.692**	**68.087.634.425**	**73.521.804.966**	**165.470.713.264**
02	**Các khoản giảm trừ**			-	
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**15.176.922.692**	**68.087.634.425**	**73.521.804.966**	**165.470.713.264**
11	**Giá vốn hàng bán**	**10.381.296.155**	**65.650.286.789**	**66.039.298.503**	**166.716.213.060**
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**4.795.626.537**	**2.437.347.636**	**7.482.506.463**	**(1.245.499.796)**
22	Doanh thu hoạt động tài chính	39.299.389	3.455.735	107.781.114	91.566.317
23	Chi phí tài chính	9.629.542.455	13.403.660.596	27.977.678.847	28.193.399.473
24	*Trong đó: Chi phí lãi vay*	*9.629.542.455*	13.403.660.596	27.977.678.847	28.193.399.473
25	Chi phí bán hàng	751.398.180	173.741.214	1.384.905.766	520.943.575
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.960.096.696	2.737.883.695	11.582.323.366	9.476.167.045
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**(9.506.111.405)**	**(13.874.482.134)**	**(33.354.620.402)**	**(39.344.443.572)**
31	Thu nhập khác	494.246.442	1.196.967.948	891.181.747	3.041.064.208
32	Chi phí khác	890.686.414	626.441.663	2.566.645.420	1.906.054.304
40	**Lợi nhuận khác**	**(396.439.972)**	**570.526.285**	**(1.675.463.673)**	**1.135.009.904**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**(9.902.551.377)**	**(13.303.955.849)**	**(35.030.084.075)**	**(38.209.433.668)**
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			-	
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			-	
60	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**(9.902.551.377)**	**(13.303.955.849)**	**(35.030.084.075)**	**(38.209.433.668)**
61	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soá	329.600.950	98.807.616	1.253.101.844	(659.670.708)
62	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ**	**(10.232.152.327)**	**(13.402.763.465)**	**(36.283.185.919)**	**(37.549.762.960)**
70	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**(295)**	**(386)**	**(1.045)**	**(1.082)**

-

Tam thắng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Văn Công Đức	Lê Vy Thùy	ọc Định

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 / 2026

Mã số	Chỉ tiêu	Luỹ 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**	**(35.030.084.075)**	**(38.209.433.668)**
	2. Điều chỉnh cho các khoản	**48.887.543.857**	**50.382.112.762**
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	16.178.095.677	16.325.502.271
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	(927.913.791)	(2.420.270.581)
06	- Chi phí đi vay	28.356.770.971	28.932.757.486
07	- Các khoản điều chỉnh khác	-	-
08	**3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**13.857.459.782**	**12.172.679.094**
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	(13.156.284.932)	(37.458.445.385)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	(23.804.651.644)	(16.202.703.449)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	41.809.480.385	17.488.335.777
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	(1.409.593.594)	(740.762.231)
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**	**16.302.878.613**	**(24.763.126.587)**
	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)	(142.986.586)
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	-	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	491.550.155	826.174.325
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**	**96.624.751**	**2.482.130.658**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 / 2026

Mã số	Chỉ tiêu	Luỹ 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	19.500.000.000	4.705.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	(18.197.000.000)	(3.070.834.239)
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**	**1.303.000.000**	**1.634.165.761**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**	**17.702.503.364**	**(20.646.830.168)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	**13.126.952.850**	**30.453.699.673**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**30.829.456.214**	**9.806.869.505**

Tam thắng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Văn Công Đức	Lê Vy Thùy	Mai Ngọc Định

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
Công ty 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 lợi ich và quyền biểu quyết
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./ Công ty con				
1./ Công ty TNHH UDC Phú Mỹ (trước kia là Công ty TNHH Du lịch UDEC)		Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống và du lịch	70 tỷ đồng	100%
2/ Công ty Cổ phần Thành Chí		Cho thuê kho bãi, dịch vụ logictics	43,89 tỷ đồng	52.15%

III./ Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ

- Xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, hạ tầng;
- 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;
- Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống và du lịch;
- Cho thuê kho bãi, dịch vụ logictics.

CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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).

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 số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 doanh nghiệp 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.

Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng điều chỉnh phi hồi tố đối với các chính sách kế toán do áp dụng lần đầu các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC. Thông tư cũng yêu cầu thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục của báo cáo tài chính. Số liệu so sánh đã được điều chỉnh để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại và tuân thủ quy định có liên quan của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh IX của báo cáo tài chính hợp nhất này.

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm công cụ phái sinh.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng theo quy định của pháp luật.

Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

-	Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 30 năm
-	Máy móc, thiết bị khác	05 - 15 năm
-	Phương tiện vận tải	08 - 10 năm
-	Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
-	Quyền sử dụng đất có thời hạn	50 năm
-	Phần mềm vi tính	02 năm
-	Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 46 năm

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán chi tiết trên cùng hệ thống sổ kế toán của mình để ghi chép và phản ánh trong báo cáo tài chính của mình những nội dung sau đây:

- Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của mỗi bên tham gia góp vốn liên doanh;
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Chi phí chờ phân bổ

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 đến 36 tháng;
- Chi phí sửa chữa được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 36 tháng;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí trích trước thi công các công trình... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập báo cáo tài chính;

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của sản phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan… được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thu.

Giá vốn hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với doanh thu theo khối lượng xây lắp hoàn thành được chủ đầu tư nghiệm thu. Tỷ lệ giá vốn hợp đồng xây dựng được xác định cho từng công trình, hạng mục công trình dựa trên ước tính của Ban Tổng giám đốc phù hợp với từng gói thầu và sẽ được điều chỉnh khi gói thầu được chủ đầu tư phê duyệt quyết toán.

Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ. Chi phí bán hàng chủ yếu bao gồm: chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ lao động, chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho hoạt động bán hàng, dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa, dự phòng bảo hành công trình xây dựng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng tái cơ cấu, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

Bán, thanh lý tài sản cố định

Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua.

Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư và giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các tổ chức trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;

- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

- Các tổ chức do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các tổ chức này.

- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

01 . Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	599.350.548	275.727.623
Tiền gửi không kỳ hạn	9.990.105.666	3.811.225.227
Các khoản tương đương tiền (*)	20.240.000.000	9.040.000.000
Cộng	**30.829.456.214**	**13.126.952.850**

03 . Phải thu khách hàng

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Số đã trích lập dự phòng	Số dư	Số đã trích lập dự phòng	Số dư
- 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		1.103.974.028		8.483.268.258
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú		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 Cổ phần HCT E&C		1.396.736.226		4.278.159.566
- Các khoản phải thu khách hàng khác	10.848.816.040	52.179.393.027	10.848.816.040	51.794.180.431
Cộng	**32.344.720.837**	**152.143.190.490**	**32.344.720.837**	**150.207.696.071**

04 . Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm

	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		
- 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
- Công ty 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	30.519.789.604	1.052.881.800	28.533.277.340
Cộng	**1.052.881.800**	**79.488.337.035**	**1.052.881.800**	**70.833.074.376**

05 . Các khoản phải thu khác

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Số đã trích lập dự phòng	Số dư	Số đã trích lập dự phòng	Số dư
a. Phải thu khác ngắn hạn				
Ký cược, ký quỹ		143.550.000		146.550.000
Tạm ứng		18.661.625.104		18.488.090.619
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	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		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	4.262.330.606	4.262.330.606
- Công nợ đội thi công XNCĐ	7.447.004.363	7.447.004.363	7.447.004.363	7.447.004.363
- Phải thu khác của Công ty TNHH UDC Phú Mỹ		-		140.000
- Phải thu khác của Công ty CP Thành Chí		366.670.268		346.554.214
- Phải thu khác	7.879.480.834	10.922.746.858	7.879.480.834	10.881.050.198
Cộng	**21.629.186.267**	**51.211.578.757**	**21.629.186.267**	**50.979.371.558**

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	7.716.127.649
Cộng	**7.716.127.649**	**7.716.127.649**

06 . Hàng 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		2.208.736.895		3.221.033.997

Chi phí SXKD dở dang	51.860.646.044	286.642.620.547	51.860.646.044	261.444.619.612
Thành phẩm		1.561.786.381		1.996.865.731
Hàng hóa		54.027.161		-
Cộng hàng tồn kho	**51.860.646.044**	**290.467.170.984**	**51.860.646.044**	**266.662.519.340**

(*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
	VND	**VND**
- Chi phí sản xuất các công trình xây lắp	286.642.620.547	261.444.619.612
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	-	
Cộng chi phí sxkd dở dang	**286.642.620.547**	**261.444.619.612**

07 . Chi phí chờ phân bổ	**VND**	**VND**
a. Ngắn hạn		
- Công cụ xuất dùng	124.320.836	176.760.544
- Phí sử dụng hạ tầng kho tổng hợp Khu công nghiệp Phú Mỹ 1	1.054.695.312	
- Chi phí trả trước khác	139.778.000	
Cộng	**1.318.794.148**	**176.760.544**
b. Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	355.032.732	204.168.077
- Chi phí sửa chữa	21.959.778	159.606.723
- Chi phí khác	254.342.280	
Cộng	**631.334.790**	**363.774.800**

10 . 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	**71.851.104.010**	**80.179.114.078**	**20.124.089.731**	**2.267.913.677**	**174.422.221.496**
Tăng trong kỳ	**341.463.313.486**	**-**	**-**	**-**	**341.463.313.486**
- Xây dựng cơ bản	168.065.333	-	-	-	168.065.333
- Tăng khác	341.295.248.153	-	-	-	341.295.248.153
Giảm trong kỳ	**-**	**-**	**1.326.301.000**	**-**	**1.326.301.000**
- Thanh lý, nhượng bá	-	-	1.326.301.000	-	1.326.301.000
Số cuối kỳ	**413.314.417.496**	**80.179.114.078**	**18.797.788.731**	**2.267.913.677**	**514.559.233.982**
Hao mòn TSCĐ					
Số đầu năm	**37.443.872.960**	**68.079.897.501**	**17.369.004.102**	**2.159.851.585**	**125.052.626.148**
Tăng trong kỳ	**67.715.279.532**	**3.419.320.752**	**412.625.703**	**81.706.887**	**71.628.932.874**
- Trích khấu hao TSCĐ	5.998.236.432	3.419.320.752	412.625.703	81.706.887	9.911.889.774
- Tăng khác	61.717.043.100	-	-	-	61.717.043.100
Giảm trong kỳ	**-**	**-**	**1.326.301.000**	**-**	**1.326.301.000**
- Thanh lý, nhượng bá	-	-	1.326.301.000	-	1.326.301.000
Số cuối kỳ	**105.159.152.492**	**71.499.218.253**	**16.455.328.805**	**2.241.558.472**	**195.355.258.022**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	**34.407.231.050**	**12.099.216.577**	**2.755.085.629**	**108.062.092**	**49.369.595.348**

Số cuối kỳ	**308.155.265.004**	**8.679.895.825**	**2.342.459.926**	**26.355.205**	**319.203.975.960**

(*) Giá trị nhà cửa vật kiến trúc bao gồm giá trị bất động sản đầu tư tại công ty mẹ là Khách sạn tại Phú Mỹ với giá trị nguyên giá là 341.295.248.153 đồng và giá trị khấu hao lũy kế là 65.420.065.686 đồng.

12 . 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**	**19.648.188.545**		**30.000.000**	**21.928.188.545**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	30.000.000	30.000.000
- Giảm khác	-	-		30.000.000	30.000.000
Số cuối kỳ	**2.250.000.000**	**19.648.188.545**	**-**	**-**	**21.898.188.545**
Hao mòn TSCĐ					
Số đầu năm	**-**	**6.767.273.271**	**-**	**30.000.000**	**6.797.273.271**
Tăng trong kỳ	**-**	**339.001.758**	**-**	**-**	**339.001.758**
- Trích khấu hao TSCI	-	339.001.758		-	339.001.758
Giảm trong kỳ	**-**	**-**	**-**	**30.000.000**	**30.000.000**
- Giảm khác	-	-		30.000.000	30.000.000
Số cuối kỳ	**-**	**7.106.275.029**	**-**	**-**	**7.106.275.029**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	**2.250.000.000**	**12.880.915.274**	**-**	**-**	**15.130.915.274**
Số cuối kỳ	**2.250.000.000**	**12.541.913.516**	**-**	**-**	**14.791.913.516**

Quyền sử dụng đất lâu dài bao gồm :

- Khu đất quanh mỏ đá lô số 4 Châu pha, huyện Tân Thành, tỉnh BRVT (nay là xã Châu pha, TP.HCM) 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 (nay là phương Tam Thắng, TP.HCM) 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) 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.

13 . Bất động sản đầu tư

a. Bất động sản đầu tư cho thuê

Chỉ tiêu	Nhà cửa và cơ sở hạ tầng cho thuê		
	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	**341.295.248.153**	-	**341.295.248.153**
- Chuyển sang TSCĐ	341.295.248.153	-	341.295.248.153

- Số cuối kỳ	**-**	**110.413.797.117**	**110.413.797.117**
Hao mòn TSCĐ			
- Số đầu năm	**59.865.531.807**	**92.033.334.816**	**151.898.866.623**
- Tăng trong kỳ	**1.851.511.293**	**4.032.601.687**	**5.884.112.980**
- Trích khấu hao	1.851.511.293	4.032.601.687	5.884.112.980
- Giảm trong kỳ	**61.717.043.100**	**-**	**61.717.043.100**
- Số cuối kỳ	**-**	**96.065.936.503**	**96.065.936.503**
Giá trị còn lại			
- Số đầu kỳ	**281.429.716.346**	**18.380.462.301**	**299.810.178.647**
- Số cuối kỳ	**-**	**14.347.860.614**	**14.347.860.614**

15 . 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**

14 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**Cuối kỳ VND**	**Đầu năm VND**
a. Xây dựng, sửa chữa	**3.821.655.991**	**3.158.432.284**
- Sữa chữa khách sạn tại 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	1.411.826.132
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	**5.599.998.510**	**4.936.774.803**

31 . Phải trả người bán ngắn hạn	**Cuối kỳ VND**	**Đầu năm VND**
- 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 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	2.015.658.111
- 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

- Phải trả cho các đối tượng khác	98.211.039.614	67.301.655.040
Cộng	**130.986.742.021**	**98.266.989.516**

32 . Người mua trả tiền trước	**Cuối kỳ VND**	**Đầu năm VND**
- Công ty Cổ phần ECOCIM - Công trình Cam Ranh, phân kỳ 20	3.288.156.809	3.288.156.809
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	10.076.536.866	5.857.147.466
Cộng	**13.364.693.675**	**9.145.304.275**

33 Phải trả cổ tức, lợi nhuận	**Cuối kỳ VND**	**Đầu năm VND**
- Phải trả cổ đông Nhà nước tại công ty mẹ (*)	25.704.943.320	25.704.943.320
- Phải trả cổ đông khác tại công ty mẹ (*)	3.514.957.150	3.514.957.150
- Phải trả cổ đông khác tại công ty con	2.810.565.000	2.810.565.000
Cộng	**32.030.465.470**	**32.030.465.470**

34 . 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	149.713.665	2.352.958.918	1.515.774.570	986.898.013
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.850.457.934	-	789.168.456	4.061.289.478
Thuế thu nhập cá nhân	2.774.016.903	349.052.315	188.654.616	2.934.414.602
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	33.201.987	-	317.435	32.884.552
Các loại thuế khác	4.125.440.597	18.744.230	2.278.003.930	1.866.180.897
Cộng	**11.932.831.086**	**2.720.755.463**	**4.771.919.007**	**9.881.667.542**

b- Phải thu	**Đầu năm VND**	**Phải nộp VND**	**đã nộp VND**	**Cuối kỳ VND**
Thuế giá trị gia tăng	5.848.675.066	-	-	5.848.675.066
Thuế khác	360.751.670	-	-	360.751.670
Cộng	**6.209.426.736**			**6.209.426.736**

35 . Chi phí phải trả	**Cuối kỳ VND**	**Đầu năm VND**
Trích trước chi phí công trình	3.867.253.126	10.060.392.919
Chi phí phải trả khác	2.045.932.654	
Cộng	**5.913.185.780**	**10.060.392.919**

38 . Vay và nợ thuê tài chính	**Cuối kỳ VND**	**Đầu năm VND**
a. Vay ngắn hạn	**105.550.815.420**	**104.247.815.420**
*** Gốc vay ngắn hạn**	97.636.308.570	97.878.308.570
+ Ngân hàng BIDV - CN BRVT	7.914.506.850	6.369.506.850
+ Vay cá nhân, tổ chức	**112.350.508.971**	**88.550.000.000**
*** Nợ dài hạn đến hạn trả**	112.350.508.971	88.550.000.000
Ngân hàng NN&PTNT - CN BRVT	**217.901.324.391**	**192.797.815.420**
Cộng		

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	112.350.508.971	112.500.508.971	88.550.000.000
Cộng	**112.350.508.971**	**112.350.508.971**	**112.500.508.971**	**88.550.000.000**

37 . Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Cuối kỳ VND	**Đầu năm VND**
a- Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	388.613.579	259.856.729
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	4.614.847.095	4.045.097.289
Phải trả về cổ phần hóa	39.490.443.030	39.490.443.030
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	5.321.945.000	5.347.720.000
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	49.323.412.752	38.302.391.059
Lãi vay phải trả ngân hàng 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
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
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	12.061.283.010	5.496.706.402
Cộng	**333.433.832.829**	**247.968.029.500**
b- Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược Dài hạn	1.724.109.723	694.989.723
Lãi vay phải trả ngân hàng NN&PT nông thôn	-	50.549.267.300
Phải trả dài hạn khác	1.543.992.422	
Cộng	**3.268.102.145**	**51.244.257.023**

40 · 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 (*)	(247.398.572.449)	(36.283.185.919)	-	(283.681.758.368)
Trong đó : Năm nay		*(36.283.185.919)*		(36.283.185.919)
Năm trước	*(247.398.572.449)*			(247.398.572.449)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	15.225.876.013	1.253.101.844	-	16.478.977.857
Cộng	**137.513.793.116**	**(35.030.084.075)**	**-**	**102.483.709.041**

a.Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ VND	**Đầu năm 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 DOAN

23 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Quý 3/2026**	**Quý 3/2025**	**Lũy kế 2026**	**Lũy kế 2025**
Doanh thu hoạt động xây lắp		57.120.089.429	17.362.402.052	127.347.893.022
Doanh thu bán hàng, cho thuê kho bãi	4.943.573.617	8.757.494.088	33.521.672.269	32.401.758.423
Doanh thu dịch vụ khách sạn	9.603.486.565	300.960.000	18.778.413.591	902.880.000
Doanh thu cung cấp khác	629.862.510	1.909.090.908	3.859.317.054	4.818.181.819
Cộng	**15.176.922.692**	**68.087.634.425**	**73.521.804.966**	**165.470.713.264**

24 . Các khoản giảm trừ	**Quý 3/2026**	**Quý 3/2025**	**Lũy kế 2026**	**Lũy kế 2025**

25 . Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Quý 3/2026**	**Quý 3/2025**	**Lũy kế 2026**	**Lũy kế 2025**
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp		57.120.089.429	17.362.402.052	127.347.893.022
Doanh thu thuần bán hàng, cho thuê kho	4.943.573.617	8.757.494.088	33.521.672.269	32.401.758.423
Doanh thu thuần dịch vụ khách sạn	9.603.486.565	300.960.000	18.778.413.591	902.880.000
Doanh thu thuần khác	629.862.510	1.909.090.908	3.859.317.054	4.818.181.819
Cộng	**15.176.922.692**	**68.087.634.425**	**73.521.804.966**	**165.470.713.264**

26 . Giá vốn hàng bán	**Quý 3/2026**	**Quý 3/2025**	**Lũy kế 2026**	**Lũy kế 2025**

Giá vốn của hoạt động xây lắp		54.271.578.467	16.836.527.453	120.987.991.879
Giá vốn bán hàng, cho thuê kho bãi	2.564.109.104	8.650.288.462	25.319.521.944	30.719.954.467
Giá vốn của dịch vụ khách sạn	7.708.975.891	876.908.567	15.674.277.940	2.655.342.844
Giá vốn khác	108.211.160	1.851.511.293	2.928.380.166	5.554.533.879
Trích lập dự phòng hàng tồn kho			5.280.591.000	6.798.389.991
Cộng	**10.381.296.155**	**65.650.286.789**	**66.039.298.503**	**166.716.213.060**

27 . Lợi nhuận gộp	**Quý 3/2026**	**Quý 3/2025**	**Lũy kế 2026**	**Lũy kế 2025**
Cộng	**4.795.626.537**	**2.437.347.636**	**7.482.506.463**	**-1.245.499.796**

28 . Doanh thu hoạt động tài chính	**Quý 3/2026**	**Quý 3/2025**	**Lũy kế 2026**	**Lũy kế 2025**
Lãi tiền gửi	39.299.389	3.455.735	107.781.114	91.566.317
Cộng	**39.299.389**	**3.455.735**	**107.781.114**	**91.566.317**

29 . Chi phí tài chính	**Quý 3/2026**	**Quý 3/2025**	**Lũy kế 2026**	**Lũy kế 2025**
Chi phí lãi vay	9.629.542.455	13.403.660.596	27.977.678.847	28.193.399.473
Cộng	**9.629.542.455**	**13.403.660.596**	**27.977.678.847**	**28.193.399.473**

32 . Thu nhập khác	**Quý 3/2026**	**Quý 3/2025**	**Lũy kế 2026**	**Lũy kế 2025**
Thu thanh lý tài sản	218.181.818	1.113.755.556	436.363.636	2.957.851.812
Thu khác	276.064.624	83.212.392	481.664.774	83.212.396
Cộng	**494.246.442**	**1.196.967.948**	**918.028.410**	**3.041.064.208**

33 . Chi phí khác	**Quý 3/2026**	**Quý 3/2025**	**Lũy kế 2026**	**Lũy kế 2025**
Chi phí khác	890.686.414	626.441.663	2.593.492.083	1.906.054.304
Cộng	**890.686.414**	**626.441.663**	**2.593.492.083**	**1.906.054.304**

34 . Lợi nhuận khác	**Quý 3/2026**	**Quý 3/2025**	**Lũy kế 2026**	**Lũy kế 2025**
	(396.439.972)	**570.526.285**	**(1.675.463.673)**	**1.135.009.904**

35 . Lợi nhuận trước thuế	**Quý 3/2026**	**Quý 3/2025**	**Lũy kế 2026**	**Lũy kế 2025**
	(9.902.551.377)	**(13.303.955.849)**	**(35.030.084.075)**	**(38.209.433.668)**

36 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**Quý 3/2026**	**Quý 3/2025**	**Lũy kế 2026**	**Lũy kế 2025**

37 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**Quý 3/2026**	**Quý 3/2025**	**Lũy kế 2026**	**Lũy kế 2025**
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn	20%		20%	

	Quý 3/2026	**Quý 3/2025**	**Lũy kế 2026**	**Lũy kế 2025**
38 . Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**(9.902.551.377)**	**(13.303.955.849)**	**(35.030.084.075)**	**(38.209.433.668)**

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cổ đông công ty mẹ	(10.232.152.327)	(13.402.763.465)	(36.283.185.919)	(37.549.762.960)
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(10.232.152.327)	(13.402.763.465)	(36.283.185.919)	(37.549.762.960)
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
39 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(295)**	**(386)**	**(1.045)**	**(1.082)**

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 2025 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 3/2025 do đơn vị lập đã cập nhật báo cáo soát xét 6 tháng đầu năm 2025 do Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC lập.

Một số chỉ tiêu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 đã được điều chỉnh để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC. Cụ thể như sau:

Số liệu theo BCTC hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025		**Số liệu điều chỉnh theo thông tư 99/2025/TT-BTC và thông tư 43/2026/TT-BTC cụ thể như sau:**	
Mã số - Tên khoản mục	**Số tiền**	**Mã số - Tên khoản mục**	**Số tiền**
A./ BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN		**A./ BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**	
319 - Phải trả ngắn hạn khác	279.998.494.970	313 - Phải trả cổ tức, lợi nhuận	32.030.465.470
		320 - Phải trả ngắn hạn khác	247.968.029.500

X - Giải trình biến động lợi nhuận quý 3/2026 so với quý 3/2025 :

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 3/2026 lỗ 9,9 tỷ đồng, giảm lỗ 3,4 tỷ đồng so với số lỗ 13,3 tỷ đồng cùng kỳ năm 2025 . Chi tiết biến động doanh thu, lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 3/2026 so với cùng kỳ năm 2025 và nguyên nhân lỗ cụ thể như sau :

- Ngoài việc lợi nhuận sau thuế quý 3/2026 tại công ty mẹ lỗ 11,2 tỷ đồng, giảm lỗ 1,9 tỷ đồng so với số lỗ 13,1 tỷ đồng cùng kỳ năm 2025, thì lợi nhuận sau thuế quý 3/2026 của công ty con đều có lãi và tăng hơn so với cùng kỳ năm 2025. Cụ thể, lợi nhuận sau thuế của Công ty CP Thành Chí lãi 689 triệu đồng, tăng 482 triệu đồng so với số lãi 207 triệu đồng quý 3/2025; Lợi nhuận sau thuế của Công ty TNHH UDC Phú Mỹ lãi 611 triệu đồng, tăng tương đương 1 tỷ đồng so với số lỗ 393 triệu đồng quý 3/2025. Biến động giảm lỗ của công ty mẹ và tăng lãi của 02 công ty con dẫn đến lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 3/2026 có số lỗ giảm so với cùng kỳ năm 2025.
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 3/2026 lỗ 9,9 tỷ đồng, chủ yếu do khoản lỗ 11,2 tỷ đồng tại công ty mẹ và khoản lãi tại 02 công ty con chưa đủ lớn để bu đắp khoản lỗ tại công ty mẹ với số lãi của 02 công ty con chỉ là 1,3 tỷ đồng. Nguyên nhân lỗ tại công ty mẹ chủ yếu đến từ việc công ty mẹ đang tạm dừng các hợp đồng thi công xây dựng trong khi chờ đàm phán giá hợp đồng, doanh thu thấp nên lợi nhuận gộp không đủ để trang trải chi phí tài chính và chi phí quản lý với chi phí phát sinh lần lượt là 9,6 tỷ đồng và 2,4 tỷ đồng, điều này dẫn đến lợi nhuận sau thuế hợp nhất của công ty tiếp tục lỗ.

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

Tam thắng, ngày 28 tháng 10 năm 202(

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Văn Công Đức	Lê Vy Thùy	...ại Ngọc Định