

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số/No.: 158 /UDCons-TCKT
V/v: Giải trình lợi nhuận báo cáo soát xét lỗ
và ý kiến ngoại trừ kiểm toán

Tam tháng, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Kính gửi: - Sở giao dịch chứng khoán Hà nội

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

- Căn cứ chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế báo cáo soát xét 6 tháng năm 2026 lỗ, biến động so với cùng kỳ năm 2025 và các ý kiến ngoại trừ tại báo cáo riêng và báo cáo hợp nhất kiểm toán, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng UDCONS (Mã chứng khoán: UDC) giải trình như sau:

I./ Báo cáo tài chính riêng:

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

1- Lợi nhuận sau thuế soát xét 6 tháng năm 2025:	-22.606.668.877
2- Lợi nhuận sau thuế soát xét 6 tháng năm 2026	-27.178.941.496
3- Biến động so với cùng kỳ 2025 [3]=[2]-[1]:	-4.572.272.619

Nguyên nhân:

Lợi nhuận sau thuế soát xét 6 tháng năm 2026 báo cáo riêng lỗ 27,17 tỷ đồng, tăng lỗ 4,57 tỷ đồng so với số lỗ 22,6 tỷ đồng cùng kỳ năm 2025. Biến động tăng lỗ của lợi nhuận sau thuế soát xét 6 tháng năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025 chủ yếu do chi phí tài chính năm 2026 tăng cao, với số phát sinh 18,31 tỷ đồng, tăng 3,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2025.

Lợi nhuận sau thuế soát xét 6 tháng năm 2026 báo cáo riêng lỗ 27,17 tỷ đồng, chủ yếu do lợi nhuận gộp từ hoạt động xây lắp thấp cộng với chi phí lãi vay và chi phí trích lập dự phòng cao trong khi doanh thu từ hoạt động xây lắp, hoạt động chính của công ty, thấp và chưa đủ tạo được mức lợi nhuận gộp có thể bù đắp và trang trải chi phí lãi vay phát sinh 18,31 tỷ và chi phí trích lập dự phòng phát sinh trong kỳ 5,28 tỷ, điều này dẫn đến lợi nhuận sau thuế soát xét 6 tháng năm 2026 lỗ như đã báo cáo.

II./ Báo cáo tài chính hợp nhất

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

1- Lợi nhuận sau thuế năm 2025:	-24.905.477.819
2- Lợi nhuận sau thuế năm 2026:	- 25.127.532.698
3- Biến động so với cùng kỳ 2025 [3]=[2]-[1]:	222.054.879

Nguyên nhân:

Lợi nhuận sau thuế soát xét 6 tháng năm 2026 hợp nhất lỗ 25,12 tỷ đồng, tăng lỗ 222 triệu đồng so với số lỗ 24,9 tỷ đồng cùng kỳ năm 2025. Ngoài việc tăng lỗ 4,57 tỷ đồng tại công ty mẹ như đã trình bày tại mục I văn bản này, thì lợi nhuận sau thuế của 02 công ty con đều giảm lỗ và bắt đầu có lãi so với cùng kỳ năm 2025, cụ thể, lợi nhuận sau thuế của công ty TNHH UDC Phú Mỹ lãi 121 triệu đồng, tăng lãi 834 triệu đồng so với số lỗ 713 triệu đồng cùng kỳ; lợi nhuận sau thuế của công ty CP Thành Chí lãi 1,93 tỷ đồng, tăng lãi 3,51 tỷ đồng so với số lỗ 1,58 tỷ đồng cùng kỳ.



Lợi nhuận sau thuế soát xét 6 tháng năm 2026 hợp nhất lỗ là do lợi nhuận gộp từ hoạt động xây lắp tại công ty mẹ thấp, chi phí lãi vay phát sinh cao cùng với việc trích lập dự phòng trong khi doanh thu tại công ty mẹ chưa đủ để tạo mức lợi nhuận gộp có thể bù đắp và trang trải các chi phí phát sinh trong kỳ nên kết quả kinh doanh tại công ty mẹ lỗ. Bên cạnh đó, kết quả kinh doanh của 02 công ty con mặc dù đã tốt hơn và có lãi nhưng số lãi chưa đủ lớn để bù đắp khoản lỗ tại công ty mẹ, điều này đã dẫn đến lợi nhuận sau thuế soát xét 6 tháng năm 2026 hợp nhất của công ty lỗ như đã báo cáo.

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

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

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất 6 tháng năm 2026 đã được soát xét, Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC có ý kiến ngoại trừ liên quan đến giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng như sau:

“

Tại ngày 01/01/2026 và ngày 30/06/2026, giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng do đang chờ quyết toán hoặc tạm ngừng thi công với giá trị lần lượt là 15,54 tỷ VND và 10,26 tỷ VND chưa được Công ty đánh giá khả năng thu hồi. Chúng tôi chưa thu thập được tài liệu cần thiết làm cơ sở cho việc đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của khoản mục này.

“

Ý kiến giải trình của Công ty:

Giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tồn đọng đang chờ quyết toán trong ý kiến ngoại trừ của kiểm toán là do công ty hiện còn một số công trình đã thi công xây dựng có phát sinh thay đổi khối lượng và đơn giá vật tư, nhân công so với hợp đồng nhưng chưa được chủ đầu tư xác nhận thanh toán dẫn đến công ty chưa kết chuyển chi phí tương ứng.

Trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty đã thực hiện đánh giá và trích lập dự phòng một số chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình này với tổng số tiền là 5,28 tỷ đồng. Tuy nhiên, do công tác đánh giá gặp nhiều khó khăn, nên hiện vẫn còn một số công trình với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chưa được đánh giá kịp thời dẫn đến việc kiểm toán tiếp tục nêu ý kiến ngoại trừ đối với các khoản chưa đánh giá này. Công ty sẽ rà soát và tiến hành các thủ tục cần thiết để đánh giá và trích lập dự phòng các khoản chi phí này trong kỳ kế toán 6 tháng cuối năm 2026.

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

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất 6 tháng năm 2026 đã được soát xét, Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC có ý kiến ngoại trừ liên quan đến khoản lãi quá hạn của khoản nợ phải trả Quỹ Hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp như sau:

“

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty đang ghi nhận khoản phải trả tiền Quỹ Hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp là 39,5 tỷ VND và tiền cổ tức phải trả ứng với phần

vốn nhà nước đầu tư là 25,7 tỷ VND (chi tiết tại thuyết minh số 17, 20 và 34). Khoản lãi quá hạn liên quan đến khoản phải trả nêu trên chưa được ghi nhận do Công ty chờ hướng dẫn, chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền.

“

Ý kiến giải trình của công ty:

Hiện công ty đang có khoản nợ phải trả Quỹ Hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp tiền cổ phần hóa là 39,5 tỷ đồng và tiền cổ tức phải trả các năm 2009, 2010, 2011, 2012 là 25,7 tỷ đồng và đang được ghi nhận là khoản phải trả trên báo cáo tài chính tại ngày 30/06/2026. Tuy nhiên, khoản lãi quá hạn liên quan đến khoản nợ này, công ty chưa ghi nhận trên báo cáo tài chính là do:

Tại Thông báo kết quả kiểm toán năm 2018 số 257/TB-KTNN KV XIII ngày 05 tháng 09 năm 2019 của Kiểm toán nhà nước Khu vực XIII, Kiểm toán Nhà nước đã kiến nghị UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác định lãi chậm nộp đối với phần vốn nhà nước tăng từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đến khi chính thức chuyển thành Công ty cổ phần và cổ tức được chia từ phần vốn của nhà nước các năm 2009, 2010, 2011, 2012 đơn vị chưa nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp, đồng thời xử lý khoản lãi chậm nộp trên khi thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn nhà nước theo Quyết định 1232/QĐ-TTg ngày 17 tháng 08 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ và Kế hoạch số 110/KH-UBND ngày 11 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty vẫn chưa nhận được hướng dẫn, chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền về thực hiện thủ tục xác định giá trị doanh nghiệp để thoái vốn nhà nước tại Công ty. Công ty sẽ ghi nhận lãi quá hạn khi có hướng dẫn cụ thể từ cấp có thẩm quyền.

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

Hoạt động kinh doanh của công ty 6 tháng năm 2026 gặp nhiều khó khăn, doanh thu hoạt động xây lắp tại công ty mẹ giảm mạnh chỉ đạt 17,36 tỷ đồng so với 70,2 tỷ đồng cùng kỳ năm 2025, phát sinh khoản nợ thuế quá hạn nên công ty bị cưỡng chế bằng biện pháp tạm ngừng sử dụng hóa đơn. Nguyên nhân khó khăn trên là do tình hình kinh tế bị ảnh hưởng bởi chiến tranh nên giá cả nguồn cung nguyên vật liệu đầu vào trong nước tăng cao đột biến, công ty đã tạm dừng thi công các hạng mục công trình bị ảnh hưởng và thực hiện đàm phán với chủ đầu tư để xin điều chỉnh giá hợp đồng đối với các hạng mục bị ảnh hưởng bởi sự tăng giá này, Ban lãnh đạo Công ty cho rằng sau khi giải quyết các vấn đề vướng mắc này, hoạt động xây dựng của công ty sẽ được tiếp tục triển khai. Ban lãnh đạo Công ty cũng đang thu xếp nguồn tiền để thanh toán khoản nợ thuế quá hạn. Ngoài ra, người đại diện vốn Nhà nước đang làm các thủ tục xin ý kiến Chủ sở hữu về việc tái cấu trúc công ty và hoạt động sản xuất kinh doanh của 02 công ty con đã tốt hơn và bắt đầu có lãi.

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

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu văn thư, TCKT;

TỔNG GIÁM ĐỐC



Mai Ngọc Định