

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
XÂY DỰNG 40

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU
TƯ VÀ XÂY
DỰNG 40

Số: 3010/CBTT-BCTC

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, CN=
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
XÂY DỰNG 40,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:1800421390
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025.10.30 11:37:53+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Đầu tư và Xây dựng 40 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) hợp nhất quý 3/năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40

- Mã chứng khoán: L40
- Địa chỉ: Số 201/58 - Đường Nguyễn Xí - P.26 - Q.Bình Thạnh - Tp.HCM
- Email: ir.l40.vn@gmail.com Website: <https://l40.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC hợp nhất quý 3 /năm 2025

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán):

☐ Có☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):

☐ Có☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/10/2025 tại đường dẫn: <https://l40.vn/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2024.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch:.....
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất);.....
- Ngày hoàn thành giao dịch:.....

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Hợp nhất Quý 3
- Văn bản giải trình Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



CHỦ TỊCH HĐQT
Đỗ Tấn Cường

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40**



MỤC LỤC

---- oOo ----

	Trang
1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	01-04
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	05
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	06-07
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	08-21

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		611.190.201.421	175.974.352.962
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	36.491.566.174	93.680.046.443
1. Tiền	111		36.491.566.174	33.674.830.170
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	60.005.216.273
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		295.308.985.497	58.179.164.469
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	178.048.672.018	41.736.837.139
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	19.650.972.951	15.187.330.915
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	98.551.694.580	2.197.350.467
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(942.354.052)	(942.354.052)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	276.514.512.027	24.115.142.050
1. Hàng tồn kho	141		276.514.512.027	24.115.142.050
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.875.137.723	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.875.137.723	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		12.779.117.628	8.208.641.264
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.953.600.000	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	4.953.600.000	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		7.825.517.628	8.208.641.264
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	7.825.517.628	8.208.641.264
- Nguyên giá	222		11.901.506.573	11.901.506.573
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.075.988.945)	(3.692.865.309)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		623.969.319.049	184.182.994.226

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		276.775.939.865	76.170.961.822
I. Nợ ngắn hạn	310		210.325.289.549	72.278.516.088
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.7	20.559.976.500	35.399.202.875
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.8	18.501.340.519	21.095.209.822
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	120.111.526.560	11.241.825.657
4. Phải trả người lao động	314		115.000.000	768.929.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		6.426.201.665	1.767.512.618
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	9.265.809
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10	44.238.139.090	788.614.666
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		373.105.215	748.105.215
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	459.850.426
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		66.450.650.316	3.892.445.734
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	3.892.445.734
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.11	47.765.000.000	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.12	18.685.650.316	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		347.193.379.184	108.012.032.404
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	347.193.379.184	108.012.032.404
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		108.000.000.000	36.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		108.000.000.000	36.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		611.475	11.616.611.475
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.221.018	8.737.221.018
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		176.263.816.242	51.658.199.911
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		199.911	9.071.958.513
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		176.263.616.331	42.586.241.398
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		62.917.730.449	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		623.969.319.049	184.182.994.226

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Bùi Thanh Tuấn



Đinh Văn Xuân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2025	Quý 3/2024	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	106.833.268.975	79.127.570.833	199.493.247.354	168.382.909.177
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	15.946.808
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	106.833.268.975	79.127.570.833	199.493.247.354	168.366.962.369
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	64.862.661.618	74.177.461.703	150.695.411.870	157.348.916.277
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		41.970.607.357	4.950.109.130	48.797.835.484	11.018.046.092
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	8.349.032	124.045.119	524.199.600	373.639.730
7. Chi phí tài chính	22		-	-	-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	641.279.291	2.149.829.777	3.187.630.764	5.462.539.003
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		41.337.677.098	2.924.324.472	46.134.404.320	5.929.146.819
12. Thu nhập khác	31	VI.5	51.858.607.768	670.272.082	52.233.610.735	670.272.282
13. Chi phí khác	32		4.358.605	408.146.566	8.208.598	410.548.715
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		51.854.249.163	262.125.516	52.225.402.137	259.723.567
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		93.191.926.261	3.186.449.988	98.359.806.457	6.188.870.386
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	33.772.894.714	1.012.865.231	34.807.193.874	1.613.829.740
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		59.419.031.547	2.173.584.757	63.552.612.583	4.575.040.646
Cổ đông của Công ty mẹ	61		59.419.031.547	2.173.584.757	63.552.612.583	4.575.040.646
Cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	-	-	5.885	424
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	-	-	5.885	424

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Tuấn

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2025


TỔNG GIÁM ĐỐC

Đinh Văn Xuân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		98.359.806.457	6.188.870.386
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		(51.475.484.132)	(9.839.148.036)
- Các khoản dự phòng	03		(375.000.000)	274.934.208
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(524.199.600)	(8.400.639.730)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		45.985.122.725	(11.775.983.172)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(136.113.171.529)	(4.439.477.507)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		3.238.773.233	(100.219.564)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		1.105.300.175	(40.609.452.245)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		-	135.882.045
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.415.152.261)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(459.850.426)	(22.097.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(96.658.978.083)	(56.811.347.443)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH				
1. khác	21		-	20.256.435.469
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH				
2. khác	22		-	8.027.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	(18.000.000.000)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(104.818.701.786)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		96.000.000.000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		524.199.600	373.639.730
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(8.294.502.186)	10.657.075.199

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	59.983.475
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	460.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		52.735.000.000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(4.970.000.000)	(4.970.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		47.765.000.000	(4.450.016.525)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(57.188.480.269)	(50.604.288.769)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		93.680.046.443	51.337.670.857
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		36.491.566.174	733.382.088

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Tuấn


Đinh Văn Xuân

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng 40 (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 28/05/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Cần Thơ cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 15/05/2007. Trong năm 2008, Công ty chuyển trụ sở hoạt động về thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103009863 ngày 02/04/2008 và thay đổi lần thứ 15 ngày 23/07/2025 do Sở tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Ngày 21 tháng 12 năm 2020, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 741/QĐ/SGDHN ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 108.000.000.000 VND

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 201/58 Nguyễn Xí, P. Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 17 nhân viên.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Dịch vụ xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

Xây dựng các công trình: thủy lợi, thủy điện, trạm bơm, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, công trình ngầm dưới đất, dưới nước, công trình đường ống cấp thoát nước;

Xây dựng các công trình kỹ thuật khác: công trình xử lý nước thải, chống sạt lở đất, khai thác nước ngầm, công trình thuộc đề tài nghiên cứu, chuyển giao công nghệ;

Xây dựng kết cấu công trình: thi công kết cấu gạch đá, khoan phụt vữa;

Xử lý nền móng công trình.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 03 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất:**7. Cấu trúc doanh nghiệp****7.1. Tổng số các Công ty con:**

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 01 công ty con.
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

7.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

<i>Tên Công ty và địa chỉ</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty CP Phúc hợp Hà My	Kinh doanh BDS	63,9%	63,9%	63,9%

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 không so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước vì đây là kỳ đầu tiên Công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất. Số liệu tại ngày 01/01/2025 và kỳ trước được trình bày trong báo cáo là số liệu của Công ty mẹ.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**4.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán “Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

4.3. Nợ phải thu**Nguyên tắc ghi nhận**

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.4. Hàng tồn kho**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kiểm kê định kỳ.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá trị thị trường.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

4.5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc:	05 - 30 năm
Máy móc thiết bị:	03 - 06 năm
Phương tiện vận tải truyền dẫn:	06 - 08 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý:	03 - 10 năm

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.8. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn được phân loại theo kỳ hạn gốc; chủ yếu là chi phí liên quan đến tiền thuê đất trả trước tại xưởng Bến Lức, Long An và tiền thuê đất trả trước tại Vĩnh Long.

4.9. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

4.10. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

4.11. Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng phải trả được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế để xác định nghĩa vụ nợ. Tỷ lệ chiết khấu phản ánh giá trị thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

4.12. Nguồn vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.13. Doanh thu, thu nhập khác**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 4.15 dưới đây.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

4.14. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản từ việc giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

4.15. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

4.16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

4.17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

4.18. Thuế**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế 10%.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

4.19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

4.20. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, 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. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những nhân viên mà tiết lộ trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
Tiền	36.491.566.174	33.674.830.170
Tiền mặt	344.165.446	11.667.295
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	36.147.400.728	33.663.162.875
Các khoản tương đương tiền	-	60.005.216.273
Cộng	36.491.566.174	93.680.046.443

2. Phải thu của khách hàng	Tại ngày 30/09/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	178.048.672.018	-	41.736.837.139	-
BQL dự án Đầu tư và Xây dựng Thủy Lợi 10	2.306.427.000	-	5.153.559.000	-
BQL dự án đầu tư xây dựng CTGT và nông nghiệp tỉnh An Giang	3.694.253.050	-	4.507.679.650	-
BQL dự án đầu tư xây dựng ngành NNPTNT tỉnh Tây Ninh	6.365.424.000	-	14.527.114.000	-
Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ tổng hợp Phước Nguyên	11.320.804.080	-	-	-
Trần Minh Hội	47.600.000.000	-	-	-
Huỳnh Thị Tú Oanh	14.600.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Việt Thịnh	9.616.000.000	-	-	-
Công ty TNHH ĐTXD Minh Sơn Quảng Nam	77.133.000.000	-	-	-
Các khách hàng khác	5.412.763.888	-	17.548.484.489	-
Cộng	178.048.672.018	-	41.736.837.139	-

3. Trả trước cho người bán	Tại ngày 30/09/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	19.650.972.951	-	15.187.330.915	-
Nhà cung cấp trong nước	19.650.972.951	-	15.187.330.915	-
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng	9.998.553.000	-	9.998.553.000	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng	9.053.737.856	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	598.682.095	-	5.188.777.915	-
Cộng	19.650.972.951	-	15.187.330.915	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

4. Phải thu khác	Tại ngày 30/09/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	98.551.694.580	-	2.197.350.467	-
Tạm ứng	38.660.000.000	-	2.116.606.017	-
Phải thu khác	59.891.694.580	-	80.744.450	-
b. Dài hạn	4.953.600.000	-	-	-
Ký quỹ thực hiện đấu thầu c.	4.953.600.000	-	-	-
Cộng	103.505.294.580	-	2.197.350.467	-

5. Hàng tồn kho	Tại ngày 30/09/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	15.760.322.668	-	-	-
Chi phí SX, KD dở dang	260.754.189.359	-	24.115.142.050	-
Cộng	276.514.512.027	-	24.115.142.050	-

6. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	11.901.506.573	-	-	11.901.506.573
Số dư cuối kỳ	11.901.506.573	-	-	11.901.506.573
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	3.692.865.309	-	-	3.692.865.309
Khấu hao trong kỳ	383.123.636	-	-	383.123.636
Số dư cuối kỳ	4.075.988.945	-	-	4.075.988.945
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	8.208.641.264	-	-	8.208.641.264
Số dư cuối kỳ	7.825.517.628	-	-	7.825.517.628

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

7. Phải trả người bán

	Tại ngày 30/09/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	20.559.976.500	20.559.976.500	35.399.202.875	35.399.202.875
Công ty TNHH MTV				
Đoàn Thắng Phú	4.813.040.000	4.813.040.000	-	-
Công ty TNHH ĐTXD				
Minh Sơn Quảng Nam	3.567.181.955	3.567.181.955	-	-
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	12.179.754.545	12.179.754.545	35.399.202.875	35.399.202.875
Cộng	20.559.976.500	20.559.976.500	35.399.202.875	35.399.202.875

8. Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngắn hạn	18.501.340.519	21.095.209.822
Công ty CP đầu tư và xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	9.998.553.000	9.998.553.000
Ban Quản Lý dự án ĐT XD và Công Trình công cộng huyện Lâm Hà	3.849.744.519	3.849.744.519
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Công trình dân dụng và Công nghiệp tỉnh Tiền Giang	4.653.043.000	-
Các đối tượng khác	-	7.246.912.303
Cộng	18.501.340.519	21.095.209.822

9. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Tại ngày 01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại ngày 30/09/2025
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	804.319.273	9.966.158.217	6.778.506.960	3.991.970.530
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.415.152.261	36.060.433.953	10.415.152.261	36.060.433.953
Thuế thu nhập cá nhân	22.354.123	19.400.000	41.754.123	-
Thuế tài nguyên	-	815.510.953	815.510.953	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	80.059.122.077	-	80.059.122.077
Các loại thuế khác	-	-	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	7.000.000	7.000.000	-
Cộng	11.241.825.657	126.927.625.200	18.057.924.297	120.111.526.560

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

10. Phải trả khác**Ngắn hạn**

Nhận ký quỹ, ký cược

Phải trả ông Bùi Trung Thu

Các khoản phải trả, phải nộp khác

Cộng

Tại ngày 30/09/2025 ngày 01/01/2025

44.238.139.090 788.614.666

6.000.000.000

-

3.892.445.734

788.614.666

34.345.693.356

44.238.139.090

788.614.666

11. Vay và nợ thuê tài chính

Tại ngày 30/09/2025

Tại ngày 01/01/2025

Giá trị

Số có khả năng
trả nợ

Giá trị

Số có khả năng
trả nợ**Vay và nợ thuê tài chính****dài hạn**

NH TMCP PV BANK

Vay Ông Trần Việt Thắng

Cộng

47.765.000.000

47.765.000.000

-

-

44.765.000.000

44.765.000.000

-

-

3.000.000.000

3.000.000.000

-

-

47.765.000.000

47.765.000.000

-

-

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả Tại ngày 30/09/2025 i ngày 01/01/2025**Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả**

18.685.650.316

-

- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập
hoãn lại phải trả

18.685.650.316

-

Cộng

18.685.650.316

-

13. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 21****b. Cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.

Tại ngày 30/09/2025 i ngày 01/01/2025

10.800.000

3.600.000

10.800.000

3.600.000

10.800.000

3.600.000

10.800.000

3.600.000

10.800.000

3.600.000

10.000

10.000

c. Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển

Cộng

Tại ngày 30/09/2025 i ngày 01/01/2025

11.221.018

8.737.221.018

11.221.018

8.737.221.018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Doanh thu		
Doanh thu bán hàng	80.227.272.728	430.778.503
Doanh thu hợp đồng xây dựng	24.232.958.879	77.904.714.739
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.373.037.368	792.077.591
Cộng	106.833.268.975	79.127.570.833
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Giá vốn trong kỳ	64.862.661.618	74.177.461.703
Cộng	64.862.661.618	74.177.461.703
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.349.032	124.045.119
Cộng	8.349.032	124.045.119
4. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Chi phí quản lý	641.279.291	2.149.829.777
Cộng	641.279.291	2.149.829.777
5. Thu nhập khác	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	657.154.582
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	51.858.607.768	-
Các khoản khác	-	13.117.500
Cộng	51.858.607.768	670.272.082
6. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Quý 3/2025	Quý 3/2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.775.792.078	17.970.238.579
Chi phí nhân công	847.088.890	3.830.151.408
Chi phí khấu hao tài sản cố định	643.518.519	1.880.392.335
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.603.890.080	39.377.592.738
Chi phí khác bằng tiền	393.913.633	2.605.741.192
Cộng	22.264.203.200	65.664.116.252
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 3/2025	Quý 3/2024
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	33.772.894.714	1.012.865.231
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33.772.894.714	1.012.865.231

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	63.552.612.583	4.575.040.646
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	63.552.612.583	4.575.040.646
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.800.000	10.800.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.885	424
9. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	63.552.612.583	4.575.040.646
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	63.552.612.583	4.575.040.646
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.800.000	10.800.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	10.800.000	10.800.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.885	424

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán
- Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính
- Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc quý 3/2025 đến ngày phát hành báo cáo tài chính.
3. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính
- Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 30 tháng 10 năm 2025.

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Tuấn

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC




Đinh Văn Xuân

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam/Đô la Mỹ

V.13. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Quý 3 năm 2024							
Số dư đầu kỳ	36.000.000.000	11.556.628.000	(460.000.000)	8.737.221.018	9.071.958.513	-	64.905.807.531
Bán cổ phiếu quỹ		59.983.475	460.000.000		4.575.040.646		519.983.475
Lợi nhuận							4.575.040.646
Số dư cuối kỳ	36.000.000.000	11.616.611.475	-	8.737.221.018	13.646.999.159	-	70.000.831.652
Quý 3 năm 2025							
Số dư đầu kỳ	36.000.000.000	11.616.611.475		8.737.221.018	51.658.199.911	-	108.012.032.404
Lợi nhuận	-	-			63.552.612.583	-	63.552.612.583
Chia cổ tức	72.000.000.000	(11.616.000.000)		(8.726.000.000)	(51.658.000.000)	-	-
Tăng giảm do hợp nhất	-	-	-	-	112.711.003.748	62.917.730.449	175.628.734.197
Số dư cuối kỳ	108.000.000.000	611.475	-	11.221.018	176.263.816.242	62.917.730.449	347.193.379.184