

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
XÂY DỰNG 40

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3001/CBTT-BCTC

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 01 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU
TƯ VÀ XÂY
DỰNG 40

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40
DN: C=VN, S=Hà Chí Minh, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
40, O=0.9.2342.1920300.100.1.1-
MST:1800421390
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.01.30 22:20:48+0700
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

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) quý 4/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 - Tp.HCM
- Email: ir.l40.vn@gmail.com Website: <https://l40.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 4/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 năm 2025):

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 năm 2025):

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: 30/01/2026 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 2025.

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 4
- 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-N
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

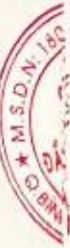


TỔNG GIÁM ĐỐC
Dinh Văn Xuân

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		861.167.529.546	175.974.352.962
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	47.130.179.925	93.680.046.443
1. Tiền	111		46.130.179.925	33.674.830.170
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	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		327.251.692.129	58.179.164.469
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	201.263.299.123	41.736.837.139
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	12.056.687.478	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	114.874.059.580	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	483.910.519.769	24.115.142.050
1. Hàng tồn kho	141		485.304.378.489	24.115.142.050
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.393.858.720)	-
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 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		178.712.662.287	8.208.641.264
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		13.320.708.238	-
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	13.320.708.238	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		5.310.056.262	8.208.641.264
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	5.310.056.262	8.208.641.264
- Nguyên giá	222		8.956.343.756	11.901.506.573
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.646.287.494)	(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		160.081.897.787	-
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		160.081.897.787	-
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 thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.039.880.191.833	184.182.994.226

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		418.924.567.681	76.170.961.822
I. Nợ ngắn hạn	310		315.803.214.353	72.278.516.088
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.7	29.529.416.387	35.399.202.875
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.8	63.232.983.902	21.095.209.822
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	159.482.288.602	11.241.825.657
4. Phải trả người lao động	314		101.000.000	768.929.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		976.461.794	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.10a	7.544.821.310	788.614.666
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11a	54.563.137.143	-
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		103.121.353.328	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	V.10b	5.000.000.000	3.892.445.734
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.11b	541.542.857	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.12	97.579.810.471	-
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

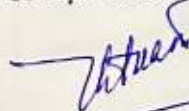
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		620.955.624.152	108.012.032.404
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	620.955.624.152	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		350.204.230.872	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		350.204.030.961	42.586.241.398
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		162.739.560.787	-
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		1.039.880.191.833	184.182.994.226

Tp. HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Tuấn

TỔNG GIÁM ĐỐC





BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Quý 4 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2025		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Quý 4/2025	Quý 4/2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	63.260.732.235	86.418.235.614	263.032.356.441	254.801.144.791
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	278.376.852	15.946.808
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	63.260.732.235	86.418.235.614	262.753.979.589	254.785.197.983
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	56.734.374.955	82.657.091.995	208.823.645.545	240.553.975.006
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		6.526.357.280	3.761.143.619	53.930.334.044	14.231.222.977
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.218.022	119.271.117	527.420.842	498.127.120
7. Chi phí tài chính	22		1.039.538.486	-	1.253.446.116	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.038.720.086	-	1.039.747.486	-
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	1.734.935.164	2.192.413.836	4.922.565.928	7.737.432.968
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		3.755.101.652	1.688.000.900	48.281.742.842	6.991.917.129
12. Thu nhập khác	31	VI.5	786.971.118	45.887.030.377	311.032.492.282	54.329.252.564
13. Chi phí khác	32		13.737.613	53.778.357	10.137.161.913	7.605.830.114
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		773.233.505	45.833.252.020	300.895.330.369	46.723.422.450
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		4.528.335.157	47.521.252.920	349.177.073.211	53.715.339.579
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	596.850.309	9.514.225.186	35.404.044.183	11.129.098.181
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		3.931.484.848	38.007.027.734	313.773.029.028	42.586.241.398
Cổ đông của Công ty mẹ	61		3.931.484.848	38.007.027.734	317.442.642.763	42.586.241.398
Cổ đông không kiểm soát	62		-	-	(3.669.613.735)	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	364	10.694	29.393	11.983
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	364	10.694	29.393	11.983

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Tuấn

Tp. HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đinh Văn Xuân

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		349.177.073.211	53.715.339.579
2. Điều chỉnh cho các khoản			(299.264.291.830)	3.703.605.343
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.018.858.720	(3.115.559.942)
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(313.722.212)	(26.151.642.672)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		1.039.747.486	-
- 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		51.657.665.375	28.151.742.308
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(188.909.957.517)	823.005.006
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		11.783.668.091	(10.743.999.534)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		56.710.648.860	(47.016.005.792)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		-	7.318.360.109
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.039.747.486)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.415.152.261)	(552.897.803)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(459.850.426)	(34.097.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(80.672.725.364)	(22.053.892.706)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(805.454.545)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		4.000.000.000	68.348.157.697
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		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(104.872.345.926)	-
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		527.420.842	498.127.120
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.150.379.629)	68.846.284.817

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Quý 4 năm 2025

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	519.983.475
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	500.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		49.415.000.000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(5.015.600.000)	(5.470.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.126.161.525)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		39.273.238.475	(4.450.016.525)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(46.549.866.518)	42.342.375.586
Tiền và tương đương tiền đầu năm/kỳ	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 năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>47.130.179.925</u>	<u>93.680.046.443</u>

Tp. HCM, ngày 28 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Tuấn



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 Xi, P. Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 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:

Không có.

6. Cấu trúc doanh nghiệp**6.1. 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.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký Chung/ Kế toán trên máy vi tính.

3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12

4. 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.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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 31 tháng 12 năm 2025.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Nhóm công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của những tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1.1. Các nghiệp vụ nhận chuyển nhượng cổ phần trong năm**Mua Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My**

Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4001211498 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 10 tháng 07 năm 2020 với vốn điều lệ 100 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My là chủ đầu tư Dự án Khu đô thị phức hợp Hà My tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam, sau khi nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH Phát triển đô thị Singapore vào tháng 9/2020 theo Quyết định 2638 của UBND tỉnh Quảng Nam. Dự án bao gồm 29.655 m² đất ở phân lô biệt thự, 3.104 m² đất cây xanh và 18.771 m² đất hạ tầng kỹ thuật.

Căn cứ theo hợp đồng số 04/2025/HĐCN ngày 18 tháng 03 năm 2025, Biên bản bàn giao quyền kiểm soát và Biên bản xác nhận quyền kiểm soát ngày 15 tháng 09 năm 2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 và cổ đông của Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 đã mua trực tiếp 90% vốn cổ phần và chính thức có quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My kể từ ngày này.

Giá trị hợp lý tại ngày mua của tài sản và các khoản nợ phải trả của Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định tương ứng với giá trị ghi sổ và lãi từ giao dịch mua giá rẻ từ hợp nhất như sau:

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Giá trị hợp lý vào ngày mua
Tài sản	668.047.889.278
Tiền	190.503.994
Trả trước cho người bán ngắn hạn	313.887.919
Phải thu ngắn hạn khác	31.756.361.580
Hàng tồn kho	472.830.100.275
Thuế GTGT được khấu trừ	2.875.137.723
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	160.081.897.787
Nợ phải trả	207.080.646.836
Phải trả người bán	535.768.365
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	108.965.068.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	97.579.810.471
Tổng tài sản thuần	460.967.242.442
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(46.096.724.244)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Lãi từ giao dịch mua giá rẻ)	(309.870.518.198)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	105.000.000.000

1.1. Các nghiệp vụ chuyển nhượng cổ phần trong năm

Căn cứ Nghị quyết số 15102025.1/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 15/10/2025. Công ty đã thông qua việc giảm tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My, với tỷ lệ thoái vốn là 39%.

Tại ngày lập Báo cáo tổng hợp thông tin tài chính theo quy ước tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty tại Phúc hợp Hà My đã giảm từ 90% xuống còn 63,9%. Tổng số tiền phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần là 158.200.000.000 VND được chi tiết như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Quý 4 năm 2025

- Căn cứ theo Hợp đồng số 001/2025/HĐCNCPL40-TM HOI ngày 15/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 và Ông Trần Minh Hội (bên độc lập). Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 đã chuyển nhượng 900.000 cổ phần, tương ứng 9% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Phúc Hợp Hà My.
- Căn cứ theo Hợp đồng số 002/2025/HĐCNCPL10-HT OANH ngày 15/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 và Bà Huỳnh Thị Tú Oanh (bên độc lập). Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 đã chuyển nhượng 910.000 cổ phần, tương ứng 9,1% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Phúc Hợp Hà My.
- Căn cứ theo Hợp đồng số 003/2025/HĐCNCPL110-IM HOI ngày 15/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 và Ông Trần Minh Hội (bên độc lập). Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 đã chuyển nhượng 800.000 cổ phần, tương ứng 8% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Phúc Hợp Hà My.

Do sau giao dịch Công ty vẫn duy trì quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần Phúc Hợp Hà My, nên giao dịch thoái vốn này được phân loại là giao dịch vốn chủ sở hữu và không ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Chi tiết ảnh hưởng của việc thoái vốn được trình bày như sau:

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi tiêu	TM	Số tiền
Số tiền đã thu và sẽ thu được từ việc thoái vốn	(a)	158.200.000.000
Giá trị tài sản thuần chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Phúc Hợp Hà My tại thời điểm thoái vốn	(b)	460.967.242.442
Tỷ lệ vốn bị chuyển nhượng	(c)	26,10%
Giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát (d = b*c)	(d)	120.312.450.277
Ảnh hưởng vốn chủ sở hữu của Công ty (e = a - d)	(e)	37.887.549.723

2. 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 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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.

3. 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".

4. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. 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.

6. 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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.

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.

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.

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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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.

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.

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.

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.

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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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.

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.

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.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	46.130.179.925	33.674.830.170
Tiền	166.262.002	11.667.295
Tiền mặt	45.963.917.923	33.663.162.875
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.000.000.000	60.005.216.273
Các khoản tương đương tiền	1.000.000.000	60.005.216.273
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	47.130.179.925	93.680.046.443
Cộng		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Phải thu của khách hàng	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	201.263.299.123	-	41.736.837.139	-
BQL dự án Đầu tư và Xây dựng Thủy Lợi 10	-	-	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	8.345.332.000	-	14.527.114.000	-
Công ty TNHH ĐTXD Minh Sơn Quảng Nam	79.298.500.847	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Việt Thịnh	16.504.560.000	-	-	-
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Tiền Giang	12.731.397.000	-	-	-
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	-	-	-
Các khách hàng khác	7.168.452.146	-	17.548.484.489	-
Cộng	201.263.299.123	-	41.736.837.139	-
3. Trả trước cho người bán	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	12.056.687.478	-	15.187.330.915	-
Nhà cung cấp trong nước	12.056.687.478	-	15.187.330.915	-
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng	9.998.553.000	-	9.998.553.000	-
Các nhà cung cấp khác	2.058.134.478	-	5.188.777.915	-
Cộng	12.056.687.478	-	15.187.330.915	-
4. Phải thu khác	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	114.874.059.580	-	2.197.350.467	-
Tạm ứng	24.960.000.000	-	2.116.606.017	-
Ký quỹ đặt cọc	31.500.000.000	-	-	-
Phải thu khác	58.414.059.580	-	80.744.450	-
b. Dài hạn	13.320.708.238	-	-	-
Ký quỹ đặt cọc	13.320.708.238	-	-	-
Cộng	128.194.767.818	-	2.197.350.467	-

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Hàng tồn kho	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	11.422.619.182	(1.393.858.720)	-	-
Chi phí SX, KD dở dang	473.881.759.307	-	24.115.142.050	-
Cộng	485.304.378.489	(1.393.858.720)	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				11.901.506.573
Số dư đầu kỳ	11.901.506.573	-	-	805.454.545
Mua trong kỳ	-	-	805.454.545	(3.750.617.362)
Thanh lý, nhượng bán	(3.750.617.362)	-	-	8.956.343.756
Số dư cuối kỳ	8.150.889.211	-	805.454.545	
Giá trị hao mòn lũy kế				3.692.865.309
Số dư đầu kỳ	3.692.865.309	-	-	491.010.665
Khấu hao trong kỳ	468.121.403	-	22.889.262	(537.588.480)
Thanh lý, nhượng bán	(537.588.480)	-	-	3.646.287.494
Số dư cuối kỳ	3.623.398.232	-	22.889.262	
Giá trị còn lại				8.208.641.264
Số dư đầu kỳ	8.208.641.264	-	-	5.310.056.262
Số dư cuối kỳ	4.527.490.979	-	782.565.283	

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

7. Phải trả người bán	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	29.529.416.387	29.529.416.387	35.399.202.875	35.399.202.875
Công ty CP Đầu tư và XD 40.10	6.791.185.590	6.791.185.590	-	-
Công ty TNHH Kiến trúc Vận tải Hoài Bảo	4.970.484.000	4.970.484.000	-	-
Công ty TNHH Trọng Tín	3.252.567.000	3.252.567.000	-	-
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	14.515.179.797	14.515.179.797	35.399.202.875	35.399.202.875
Cộng	29.529.416.387	29.529.416.387	35.399.202.875	35.399.202.875

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
8. Người mua trả tiền trước		
Ngắn hạn	63.232.983.902	21.095.209.822
Công ty CP đầu tư và xây dựng Thùy 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
BQL Đầu tư và Xây dựng Thùy Lợi 10	21.913.877.000	-
BQL Dự án Đầu tư Xây dựng số 1	17.300.031.384	-
Các đối tượng khác	10.170.777.999	7.246.912.303
Cộng	63.232.983.902	21.095.209.822

9. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Phải nộp	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	804.319.273	9.413.264.985	6.173.868.388	4.043.715.870
Thuế nghiệp	10.415.152.261	34.810.697.168	10.415.152.261	34.810.697.168
Thuế thu nhập cá nhân	22.354.123	19.400.000	41.754.123	-
Thuế tài nguyên	-	780.266.236	736.948.462	43.317.774
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	80.059.122.077	-	80.059.122.077
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	40.557.682.649	32.246.936	40.525.435.713
Cộng	11.241.825.657	165.640.433.115	17.399.970.170	159.482.288.602

10. Phải trả khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	7.544.821.310	788.614.666
Nhận ký quỹ, ký cược	6.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.544.821.310	788.614.666
Cộng	7.544.821.310	788.614.666
b. Dài hạn	5.000.000.000	3.892.445.734
Công ty TNHH TM DV XD Trí Hồng Phát	5.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	3.892.445.734
Cộng	5.000.000.000	3.892.445.734

11. Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	54.563.137.143	54.563.137.143	-	-
NH TMCP VP BANK	39.765.000.000	39.765.000.000	-	-
NH TMCP Quốc tế VN	92.857.143	92.857.143	-	-
Vay Ông Đinh Văn Xuân	10.469.280.000	10.469.280.000	-	-
Vay Ông Trần Việt Thắng	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
Vay Ông Hầu Văn Tuấn	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Vay Ông Nguyễn Minh Sang	236.000.000	236.000.000	-	-
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	541.542.857	541.542.857	-	-
NH TMCP Quốc tế VN	541.542.857	541.542.857	-	-
Cộng	55.104.680.000	55.104.680.000	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	97.579.810.471	-
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	97.579.810.471	-
Cộng	97.579.810.471	-
13. Vốn chủ sở hữu		
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 21		
b. Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.800.000	3.600.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.800.000	3.600.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.800.000</i>	<i>3.600.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.800.000	3.600.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.800.000</i>	<i>3.600.000</i>
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>
c. Các quỹ của doanh nghiệp	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ đầu tư phát triển	11.221.018	8.737.221.018
Cộng	11.221.018	8.737.221.018

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

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu	9.545.454.546	85.600.654.750
Doanh thu bán hàng	50.936.555.467	464.163.661
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.778.722.222	353.417.203
Doanh thu cung cấp dịch vụ	63.260.732.235	86.418.235.614
Cộng	63.260.732.235	86.418.235.614
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Giá vốn trong kỳ	56.734.374.955	82.657.091.995
Cộng	56.734.374.955	82.657.091.995
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.218.022	119.271.117
Cộng	3.218.022	119.271.117
4. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 4/2025	Quý 4/2024
Chi phí quản lý	1.734.935.164	2.192.413.836
Cộng	1.734.935.164	2.192.413.836

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 4/2025	Quý 4/2024
5. Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	786.971.118	43.185.071.550
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	2.429.585.869
Các khoản khác	-	272.372.958
Cộng	786.971.118	45.887.030.377
6. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17.564.404.719	11.173.950.932
Chi phí nhân công	286.774.888	5.582.964.266
Chi phí khấu hao tài sản cố định	107.887.029	18.198.405.155
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.131.588.908	75.880.656.471
Chi phí khác bằng tiền	122.563.203	25.428.684.268
Cộng	54.213.218.747	136.264.661.092
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	596.850.309	9.514.225.186
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	596.850.309	9.514.225.186
8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	Năm 2025 317.442.642.763	Năm 2024 42.586.241.398
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	317.442.642.763	42.586.241.398
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.800.000	3.554.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29.393	11.983
9. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	Năm 2025 317.442.642.763	Năm 2024 42.586.241.398
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	317.442.642.763	42.586.241.398
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.800.000	3.554.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	10.800.000	3.554.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29.393	11.983

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Năm 2025

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
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
Lợi nhuận	-	-	-	-	42.586.241.398	-	42.586.241.398
Bán cổ phiếu quỹ	-	59.983.475	460.000.000	-	-	-	519.983.475
Số dư cuối kỳ	36.000.000.000	11.616.611.475	-	8.737.221.018	51.658.199.911	-	108.012.032.404
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	-	-	-	-	317.442.642.763	(3.669.613.735)	313.773.029.028
Chia cổ tức	72.000.000.000	(11.616.000.000)	-	(8.726.000.000)	(51.658.000.000)	-	(5.126.161.525)
Tạm ứng cổ tức 2025	-	-	-	-	(5.126.161.525)	-	(5.126.161.525)
Tặng giảm do hợp nhất	-	-	-	-	37.887.549.723	166.409.174.522	204.296.724.245
Số dư cuối kỳ	108.000.000.000	611.475	-	11.221.018	350.204.230.872	162.739.560.787	620.955.624.152