CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40
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: 2026.02.25 22:31:20 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

TP Hồ Chí Minh - Tháng 02 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	7 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cấp lần đầu ngày 28/5/2001, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 8 ngày 15/5/2007. Trong năm 2008, Công ty chuyển trụ sở về Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1800421390 ngày 02/4/2008, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 15 (mười lăm) ngày 23/7/2025 của Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh về việc thay đổi địa giới hành chính.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800421390 thay đổi lần thứ 15 (mười lăm) ngày 23/7/2025 của Công ty là 108.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm lẻ tám tỷ đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã chứng khoán là L40.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: 40 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Văn phòng giao dịch: 41-43 Nguyễn Phúc Lan, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng;

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Tấn Cường	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 07/3/2025)
Ông Lê Đình Hiển	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 07/3/2025)
Ông Hà Huy Khánh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 07/3/2025)
Ông Trần Bắc Việt	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 07/3/2025)
Ông Trần Việt Thắng	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 07/3/2025, miễn nhiệm ngày 15/10/2025)
Ông Đỗ Tấn Vũ	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/3/2025, miễn nhiệm ngày 28/4/2025)
Ông Bùi Đỗ Linh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/3/2025, miễn nhiệm ngày 15/10/2025)
Ông Đinh Văn Xuân	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/3/2025)
Ông Phan Anh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/10/2025)
Ông Phạm Hữu Tài	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/10/2025)

Ban Kiểm soát

Ông Trần Văn Hùng	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)
Ông Nguyễn Lê Duy	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)
Ông Phan Thanh Hưng	Phó ban (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025, miễn nhiệm ngày 15/10/2025)
Ông Trần Công Hậu	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/10/2025)
Bà Nguyễn Thị Hoa	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)
Ông Dương Văn Vang	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)
Bà Lê Thị Thủy	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Kiểm toán nội bộ

Ông Nguyễn Văn Thắng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 02/6/2025)
Ông Phạm Quế Thành	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 02/6/2025)
Ông Đỗ Tấn Hùng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 18/12/2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đinh Văn Xuân	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 07/3/2025)
Ông Nguyễn Văn Sơn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 07/3/2025) Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/3/2025)
Ông Phạm Văn Hoàn	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 02/6/2025)
Ông Nguyễn Thành Trung	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 17/3/2025)
Ông Bùi Thanh Tuấn	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 17/3/2025)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 1800421390 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40
Q. BÌNH THẠNH - T.P HỒ CHÍ MINH

Đinh Văn Xuân
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2026

CPA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, P. Khương Đình, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số: 97/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40, được lập ngày 24/02/2026, từ trang 07 đến trang 41, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác với Báo cáo kiểm toán độc lập ngày 25 tháng 3 năm 2025 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Vũ Ngọc Án	**Vũ Xuân Hùng**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2023-137-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1

Giấy ủy quyền số: 01/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐTV

Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)**	**100**		**861.167.529.546**	**175.974.352.962**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	5.1	**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
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**325.857.833.409**	**58.179.164.469**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	201.263.299.123	41.736.837.139
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	12.056.687.478	15.187.330.915
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	114.874.059.580	2.197.350.467
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(2.336.212.772)	(942.354.052)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	5.6	**485.304.378.489**	**24.115.142.050**
1.	Hàng tồn kho	141		485.304.378.489	24.115.142.050
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**2.875.137.723**	**-**
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.875.137.723	-
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)**	**200**		**178.712.662.287**	**8.208.641.264**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**13.320.708.238**	**-**
6.	Phải thu dài hạn khác	216	5.4	13.320.708.238	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**5.310.056.262**	**8.208.641.264**
1.	**Tài sản cố định hữu hình**	221	5.7	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)*
V.	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**5.8**	**160.081.897.787**	**-**
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		160.081.897.787	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**1.039.880.191.833**	**184.182.994.226**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)**	**300**		**418.798.291.839**	**76.170.961.822**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**315.676.938.511**	**72.278.516.088**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.9	29.529.416.387	35.399.202.875
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.10	63.232.983.902	21.095.209.822
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	159.569.711.390	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	5.12	762.763.164	1.767.512.618
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	9.265.809
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	7.544.821.310	788.614.666
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.14	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
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**103.121.353.328**	**3.892.445.734**
7.	Phải trả dài hạn khác	337	5.13	5.000.000.000	3.892.445.734
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.14	541.542.857	-
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		97.579.810.471	-
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)**	**400**		**621.081.899.994**	**108.012.032.404**
I-	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**5.15**	**621.081.899.994**	**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*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		611.475	11.616.611.475
7.	Quỹ đầu tư phát triển	418		11.221.018	8.737.221.018
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		350.330.506.714	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*		*350.330.306.803*	*42.586.241.398*
13	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	5.16	162.739.560.787	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)		**440**		**1.039.880.191.833**	**184.182.994.226**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thanh Tuấn	Bùi Thanh Tuấn	Đinh Văn Xuân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	263.032.356.441	254.801.144.791
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	278.376.852	15.946.808
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	262.753.979.589	254.785.197.983
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	207.429.786.825	240.553.975.006
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**55.324.192.764**	**14.231.222.977**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	527.420.842	498.127.120
7.	Chi phí tài chính	22	6.4	1.039.747.486	-
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.039.747.486*	-
8	Phần lãi (lỗ) trong Công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9	Chi phí bán hàng	25		-	-
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	6.316.424.648	7.737.432.968
11	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}**	**30**		**48.495.441.472**	**6.991.917.129**
12	Thu nhập khác	31	6.6	311.032.492.283	54.329.252.564
13	Chi phí khác	32	6.6	10.137.161.913	7.605.830.114
14	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**	**6.6**	**300.895.330.370**	**46.723.422.450**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)**	**50**		**349.390.771.842**	**53.715.339.579**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	35.491.466.971	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**		**313.899.304.871**	**42.586.241.398**
19.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông của Công ty mẹ	61		317.568.918.606	42.586.241.398
20	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(3.669.613.735)	-
21	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	40.912	11.906

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thanh Tuấn	Bùi Thanh Tuấn	Đinh Văn Xuân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	**01**		**349.390.771.842**	**53.715.339.579**
2.	***Điều chỉnh cho các khoản***				
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		(309.379.507.533)	3.703.605.343
	- Các khoản dự phòng	03		1.018.858.720	(3.115.559.942)
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.314.391.960)	(26.151.642.672)
	- Chi phí lãi vay	06		1.039.747.486	-
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	**08**		**40.755.478.555**	**28.151.742.308**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(207.122.986.399)	823.005.006
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		11.640.863.836	(10.743.999.534)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		106.700.538.897	(47.016.005.792)
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		-	7.318.360.109
	- 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 chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(459.850.426)	(34.097.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(59.940.855.284)**	**(22.053.892.706)**
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(805.454.545)	-
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		4.000.000.000	68.348.157.697
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(136.309.496.006)	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		96.000.000.000	-
7.	Tiền thu 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**		**(36.587.529.709)**	**68.846.284.817**
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
3.	Tiền thu từ đi vay	33		60.120.280.000	500.000.000
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(5.015.600.000)	(5.470.000.000)
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**		**49.978.518.475**	**(4.450.016.525)**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(46.549.866.518)**	**42.342.375.586**
	Tiền và tương đương tiền đầu 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 kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**47.130.179.925**	**93.680.046.443**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thanh Tuấn	Bùi Thanh Tuấn	Đinh Văn Xuân

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 là Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cấp lần đầu ngày 28/5/2001, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 8 ngày 15/5/2007. Trong năm 2008, Công ty chuyển trụ sở về Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1800421390 ngày 02/4/2008, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 15 (mười lăm) ngày 23/7/2025 Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh về việc thay đổi địa giới hành chính.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800421390 thay đổi lần thứ 15 (mười lăm) ngày 23/7/2025 của Công ty là 108.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm lẻ tám tỷ đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã chứng khoán là L40.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: 40 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Văn phòng giao dịch: 41-43 Nguyễn Phúc Lan, phường Hòa Xuân, Thành phố Đà Nẵng.

Tổng số lao động tại ngày 31/12/2025 là 14 người (tại ngày 31/12/2024 là 27 người).

1.1 Ngành nghề hoạt động kinh doanh và hoạt động chính

Nghành nghề kinh doanh:

- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ đấu giá tài sản, trừ tư vấn pháp luật);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại (Chi tiết: bán buôn sắt, thép. Bán buôn kim loại khác);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Kinh doanh bất động sản, Xây nhà các loại; bán buôn vật liệu, thiết bị khác trong xây dựng và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có đơn vị trực thuộc:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 - CN Bến Lức: Ấp Tân Long, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh. Ngành nghề: sản xuất điện, kho bãi và lưu giữ hàng hóa.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có Công ty con như sau:

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
I	**Công ty con**					
1	Công ty Cổ phần Phức hợp Hà My	Đà Nẵng	Đầu tư kinh doanh bất động sản	63,9%	63,9%	63,9%

Theo Nghị quyết số 001/2025/NQ-ĐHĐCĐ-BT ngày 07/3/2025, Công ty đã thông qua chủ trương đầu tư mua cổ phần của Công ty Cổ phần Phức hợp Hà My, nhằm thực hiện tầm nhìn chiến lược và tăng cường vị thế phát triển trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản, tỷ lệ mua là 90% vốn điều lệ. Ngày 15/09/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 đã hoàn tất việc mua 90% vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Phức hợp Hà My.

Theo 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 Phức hợp Hà My, với tỷ lệ thoái vốn dự kiến là 39%, giảm tỷ lệ sở hữu từ 90% xuống 51%. Tuy nhiên, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Công ty mới hoàn tất việc chuyển nhượng 26,1% vốn tại Công ty Cổ phần Phức hợp Hà My nên tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/12/2025 là 63,9%.

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính ngày 31/12/2025 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính ngày 31/12/2025 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 và Báo cáo Công ty con là Công ty Cổ phần Phức hợp Hà My cho kỳ hoạt động từ ngày 16/9/2025 đến ngày 31/12/2025.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng.

Các khoản đầu tư khác:

Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Khoản đầu tư khác (khoản đầu tư gián tiếp thông qua Công ty con) được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc đã được điều chỉnh theo giá trị tài sản thuần sau ngày mua khoản đầu tư vào Công ty con.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán 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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Hàng tồn kho tại Công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc đã được điều chỉnh theo giá trị tài sản thuần sau ngày mua khoản đầu tư vào Công ty con.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Phương tiện vận tải	06

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán 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.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa lớn và các chi phí chờ phân bổ khác

Chi phí sửa chữa phát sinh một lần có giá trị lớn, chi phí chờ phân bổ khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 6-36 tháng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán.
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay trích trước: trích trước theo hợp đồng vay;
- Chi phí khác: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức phải trả cho cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi Đại hội cổ đông quyết định và theo Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán bất động sản, doanh thu xây dựng và doanh thu bán hàng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp: Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)\

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (Tiếp theo)

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế, ngoại trừ hoạt động kinh doanh thuộc dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm được hưởng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi là 10% cho việc thực hiện dự án đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của Cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh chính là hoạt động xây lắp, hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động bán hàng trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	166.262.002	11.667.295
Tiền gửi ngân hàng	45.963.917.923	33.663.162.875
Các khoản tương đương tiền	1.000.000.000	60.005.216.273
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	*1.000.000.000*	*60.005.216.273*
Tổng	**47.130.179.925**	**93.680.046.443**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**201.263.299.123**	**41.736.837.139**
Công ty TNHH ĐTXD Minh Sơn Quảng Nam	79.298.500.847	-
Ông Trần Minh Hội	47.600.000.000	-
BQL Đầu tư và Xây dựng Thủy Lợi 10	-	5.153.559.000
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình giao thông và nông nghiệp tỉnh An Giang	3.694.253.050	4.507.679.650
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng ngành nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Tây Ninh	8.345.332.000	14.527.114.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10	-	13.730.933.717
Các khoản phải thu khác	62.325.213.226	3.817.550.772
Tổng	**201.263.299.123**	**41.736.837.139**
Trong đó phải thu các bên liên quan ***(Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)***	***11.320.804.080***	***13.730.933.717***

5.3 Trả trước cho người bán

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**12.056.687.478**	**15.187.330.915**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trường Thành	9.998.553.000	9.998.553.000
Công ty TNHH Trọng Tín	-	1.891.356.000
Các khoản trả trước khác	2.058.134.478	3.297.421.915
Tổng	**12.056.687.478**	**15.187.330.915**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.4 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	**Dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Dự phòng**
Ngắn hạn	**114.874.059.580**	-	**2.197.350.467**	-
Tạm ứng	24.960.000.000	-	2.116.606.017	-
Ông Đỗ Tấn Vũ	*24.960.000.000*	-	-	-
Các khoản tạm ứng khác	-	-	*2.116.606.017*	-
Phải thu khác	89.914.059.580	-	80.744.450	-
Công ty TNHH Xây dựng, thương mại và dịch vụ An Dương (1)	*50.000.000.000*	-	-	-
Ông Đỗ Tấn Vũ (2)	*16.500.000.000*	-	-	-
Ông Hoàng Trọng Đức (2)	*15.000.000.000*	-	-	-
Ban QLDA đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức, TP Cần Thơ	*1.535.333.000*	-	-	-
Trung tâm phát triển Quỹ đất Thị xã Điện Bàn	*6.256.106.380*	-	-	-
Phòng quản lý đô thị Thị xã Điện Bàn	*600.255.200*	-	-	-
Các khoản phải thu khác	*22.365.000*	-	*80.744.450*	-
		-	-	-
Dài hạn	**13.320.708.238**	-	-	-
Ký quỹ tham gia đấu giá cát bãi B1, B3	4.953.600.000	-	-	-
Ký quỹ tham gia đấu giá cát bãi B4	6.002.280.000	-	-	-
Ký quỹ thi công công trình	2.364.828.238	-	-	-
Tổng	**128.194.767.818**	-	**2.197.350.467**	-
Trong đó phải thu khác là các bên liên quan ***(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)***	***91.460.000.000***	-	-	-

(1): Khoản phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 15092025/HTKD/AD-L40 ngày 15/9/2025 để thực hiện dự án Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (Khu vực 2) và Khu đô thị Đại Dương Xanh tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, Thành phố Đà Nẵng.

(2): Đây là khoản đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần 8.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công Kin theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần. Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường lần thứ 3 số 15102025.1/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 15/10/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 thông qua việc đầu tư mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công Kin là 100.000.000.000 VNĐ, tỷ lệ mua sở hữu dự kiến là 90% vốn điều lệ, giá chào mua dự kiến là 12.000 đồng/cổ phần.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.5 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	2.336.212.772	-	942.354.052	-

Trong đó:

	Quá hạn trên 6 tháng	Quá hạn 1-2 năm	Quá hạn 2-3 năm	Quá hạn trên 3 năm
Phải thu khách hàng				
Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng các công trình TP. Hồ Chí Minh	-	-	-	1.248.557.772
BQL Dự án chuyên ngành Nông nghiệp và PTNT Đồng Nai	-	-	-	155.068.000
BQL Dự án Đầu tư Xây dựng các công trình Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Bến Tre	-	-	-	932.587.000
Tổng	-	-	-	**2.336.212.772**

5.6 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	473.881.759.307	-	24.115.142.050	-
Dự án Khu đô thị Phức hợp Hà My (1)	*472.972.904.530*	-	-	-
Chi phí dở dang các công trình xây lắp	*908.854.777*	-	*24.115.142.050*	-
Hàng hóa	11.422.619.182	-	-	-
Tổng	**485.304.378.489**	-	**24.115.142.050**	-

(1): Dự án Khu phức hợp Hà My tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng) có quy mô 51.000 m^2, trong đó diện tích đất ở biệt thự là 29.655 m^2. Dự án đang được giao đất đợt 1 (diện tích đất được giao là 33.070 m^2, trong đó diện tích đất ở biệt thự là 20.737 m^2) và đã có thông báo tiền sử dụng đất phải nộp nhà nước và thông báo chậm nộp tiền thuê đất của dự án. Hiện đang trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

Giá trị theo giá gốc trên Bảng cân đối kế toán của Công ty Cổ phần Phức hợp Hà My (Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40) tại ngày 31/12/2025 là 133.455.749.961 VND. Giá trị dự án trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc đã được điều chỉnh theo giá trị tài sản thuần sau ngày mua khoản đầu tư vào Công ty Công ty Cổ phần Phức hợp Hà My

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2025	**11.901.506.573**	-	**11.901.506.573**
Tăng trong năm	-	**805.454.545**	**805.454.545**
Mua trong năm	-	805.454.545	805.454.545
Giảm trong năm	**3.750.617.362**	-	**3.750.617.362**
Thanh lý, nhượng bán	3.750.617.362	-	3.750.617.362
Số dư tại 31/12/2025	**8.150.889.211**	**805.454.545**	**8.956.343.756**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2025	**3.692.865.309**	-	**3.692.865.309**
Tăng trong năm	**491.010.665**	-	**491.010.665**
Khấu hao trong năm	491.010.665	-	491.010.665
Giảm trong năm	**537.588.480**	-	**537.588.480**
Thanh lý, nhượng bán	537.588.480	-	537.588.480
Số dư tại 31/12/2025	**3.646.287.494**	-	**3.646.287.494**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2025	**8.208.641.264**	-	**8.208.641.264**
Tại 31/12/2025	**4.504.601.717**	**805.454.545**	**5.310.056.262**

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình cầm cố thế chấp tại ngày 31/12/2025 là 805.454.545 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 0 VND)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

STT	Tên Công ty	31/12/2025					01/01/2025				
		Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
I	**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**			**160.081.897.787**		-			-		-
1	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn (1)	19,50%	19,50%	160.081.897.787		-			-		-
	Tổng			**160.081.897.787**	(*)	-			-	(*)	-

Giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn theo giá gốc trên Bảng cân đối kế toán của Công ty Cổ phần Phức hợp Hà My (Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40) tại ngày 31/12/2025 là 11.700.000.000 VND. Giá trị khoản đầu tư trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc đã được điều chỉnh theo giá trị tài sản thuần sau ngày mua khoản đầu tư vào Công ty Công ty Cổ phần Phức hợp Hà My

(*): Tại ngày lập Báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cụ thể về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Các giao dịch trọng yếu Công ty liên doanh, liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.1 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.9 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	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 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	-	-
Công ty Cổ phần Công Nghệ Công nghiệp Intec	1.445.176.268	1.445.176.268	11.542.622.678	11.542.622.678
Công ty Cổ phần cơ khí và xây lắp 276	1.432.628.000	1.432.628.000	4.732.257.000	4.732.257.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10	6.791.185.590	6.791.185.590	-	-
Phải trả người bán ngắn hạn khác	11.637.375.529	11.637.375.529	19.124.323.197	19.124.323.197
Tổng	**29.529.416.387**	**29.529.416.387**	**35.399.202.875**	**35.399.202.875**
*Trong đó phải trả người bán là các bên liên quan (**Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1**)*	-	-	***2.245.717.483***	***2.245.717.483***

5.10 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**63.232.983.902**	**21.095.209.822**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	9.998.553.000	9.998.553.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10	2.508.733.000	-
BQL Dự án Đầu tư Xây dựng số 1	17.300.031.384	-
BQL DA Đầu tư xây dựng và công trình công cộng huyện Lâm Hà	3.849.744.519	3.849.744.519
BQL DA ĐTXD & CT Công Cộng huyện Đơn Dương	-	5.249.950.417
BQL Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi 10	21.913.877.000	-
Các đối tượng khác	7.662.044.999	1.996.961.886
Tổng	**63.232.983.902**	**21.095.209.822**
*Trong đó người mua trả trước là các bên liên quan **(Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)***	-	***9.998.553.000***

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.11 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	**11.241.825.657**	**166.183.021.455**	**17.855.135.722**	**159.569.711.390**
Thuế giá trị gia tăng	804.319.273	9.413.264.985	6.173.868.388	4.043.715.870
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.415.152.261	35.491.466.971	10.415.152.261	35.491.466.971
Thuế thu nhập cá nhân	22.354.123	19.400.000	41.754.123	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	81.297.553.865	1.195.114.014	80.102.439.851
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	142.804.255	3.930.623	138.873.632
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	39.818.531.379	25.316.313	39.793.215.066

5.12 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trích trước chi phí công trình	762.763.164	1.767.512.618
Tổng	**762.763.164**	**1.767.512.618**

5.13 Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**7.544.821.310**	**788.614.666**
Kinh phí công đoàn	-	41.353.356
Bảo hiểm xã hội	54.765.000	-
Bảo hiểm y tế	9.585.000	-
Bảo hiểm thất nghiệp	4.260.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10 (1)	6.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.476.211.310	747.261.310
Dài hạn	**5.000.000.000**	**3.892.445.734**
Ông Bùi Trung Thu	-	2.392.445.734
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Trí Hồng Phát (2)	5.000.000.000	-
Công ty TNHH Hoàng Minh	-	1.500.000.000
Tổng	**12.544.821.310**	**4.681.060.400**
Trong đó phải trả khác là các bên liên quan ***(Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)***	-	***2.392.445.734***

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.13 Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác (Tiếp theo)

(1): Khoản đặt cọc để mua tòa nhà văn phòng tại số 201/58 Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10 theo Hợp đồng số 001/2025/HĐMB ngày 14/3/2025.

(2): Khoản phải trả Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2025/07/L40-THP ngày 20/7/2025 về việc hợp tác kinh doanh bãi cát từ dự án Nạo vét, thoát lũ khẩn cấp và chống ngập mặn sông Cổ Cò, thành phố Hội An - Bãi chứa B1-B3. Thời hạn 2 năm bắt đầu tư 20/7/2025. Theo Phụ lục Hợp đồng số 2025/07/PLHĐ/L40-THP ngày 30/12/2025, 02 bên thống nhất chuyển sang từ hợp tác Dự án nạo vét, thoát lũ khẩn cấp và chống ngập mặn sông Cổ Cò, thành phố Hội An- Bãi chứa B1 và B3 sang hợp tác kinh doanh Bãi cát từ Dự án nạo vét, thoát lũ khẩn cấp và chống ngập mặn sông Cổ Cò, thành phố Hội An- Bãi chứa 4.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.14 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ ngắn hạn	**54.563.137.143**	**54.563.137.143**	**59.563.137.143**	**5.000.000.000**	-	-
Vay						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	39.765.000.000	39.765.000.000	44.765.000.000	5.000.000.000	-	-
Ông Đinh Văn Xuân (3)	10.469.280.000	10.469.280.000	10.469.280.000	-	-	
Ông Trần Việt Thắng (4)	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Minh Sang (4)	236.000.000	236.000.000	236.000.000	-	-	-
Ông Hầu Văn Tuấn (4)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (2)	92.857.143	92.857.143	92.857.143	-	-	-
Vay dài hạn	**541.542.857**	**541.542.857**	**650.000.000**	**108.457.143**	-	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (2)	541.542.857	541.542.857	650.000.000	108.457.143	-	
	55.104.680.000	**55.104.680.000**	**60.213.137.143**	**5.108.457.143**	-	-
Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)	***10.469.280.000***	***10.469.280.000***			-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.14 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1): Hợp đồng cho vay số BCLC-9572-01 ngày 08/9/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, hạn mức cho vay 44.765.000.000 VND. Thời gian cho vay tối đa 10 tháng. Mục đích: thanh toán/bù đắp tiền thanh toán theo hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá số 72/HĐ-MBTS ngày 07/7/2025 ký giữa khách hàng và Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh quảng Nam. Lãi suất cho vay theo từng khế ước. Khách hàng được rút vốn chậm nhất đến ngày 13/02/2026. Tài sản thế chấp bằng Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán tài sản thuộc sở hữu của khách hàng theo HĐ thế chấp QTS/VPL-L40 ký ngày 08/9/2025; Quyền tài sản phát sinh từ dự án COCO Riverside và Dự án Khu đô thị Ánh Dương thuộc sở hữu của Công ty TNHH Xây dựng, thương mại và Dịch vụ An Dương theo các hợp đồng thế chấp.

(2): Hợp đồng tín dụng số 108563302.05 ngày 03/11/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 và Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam. Số tiền vay: 650.000.000 đồng. Mục đích: Đáp ứng nhu cầu vay mua ô tô hiệu Ford New Territory Titanium X 1.5 Ecoboot theo Hợp đồng mua bán số 5709 ký ngày 24/9/2025 giữa Công ty Cổ phần DANA và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn 84 tháng kể từ ngày rút vốn lần đầu. Lãi suất cho vay thả nổi. Tài sản bảo đảm là xe ô tô Ford New Territory Titanium X 1.5 Ecoboot.

(3): Hợp đồng cho vay tiền ngày 01/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 và ông Đinh Văn Xuân, số tiền vay: 15 tỷ đồng. Thời hạn: 9 tháng kể từ ngày 01/10/2025. Lãi suất 0%.

(4) Các khoản mượn tiền cá nhân dưới 12 tháng, không có lãi suất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.15 Vốn chủ sở hữu

a. Bảng biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư 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	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	**36.000.000.000**	**11.556.628.000**	**(460.000.000)**	**8.737.221.018**	**9.071.958.513**	**-**	**64.905.807.531**
Lãi trong năm trước	-	-		-	42.586.241.398	-	42.586.241.398
Bán cổ phiếu quỹ	-	59.983.475	460.000.000	-	-	-	519.983.475
Số dư tại 31/12/2024	**36.000.000.000**	**11.616.611.475**	**-**	**8.737.221.018**	**51.658.199.911**	**-**	**108.012.032.404**
Số dư tại 01/01/2025	**36.000.000.000**	**11.616.611.475**	**-**	**8.737.221.018**	**51.658.199.911**	**-**	**108.012.032.404**
Lãi trong năm nay	-	-		-	317.568.918.606	(3.669.613.735)	313.899.304.871
Tăng vốn (1)	72.000.000.000	(11.616.000.000)	-	(8.726.000.000)	(51.658.000.000)	-	-
Chi trả cổ tức (2)	-	-	-	-	(5.126.161.525)	-	(5.126.161.525)
Tăng/giảm do hợp nhất	-	-	-	-	37.887.549.722	166.409.174.522	204.296.724.244
Số dư tại 31/12/2025	**108.000.000.000**	**611.475**	**-**	**11.221.018**	**350.330.506.714**	**162.739.560.787**	**621.081.899.994**

(1): Tăng vốn theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 28042025/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 28/4/2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0305/NQ-HĐQT/PHNVCSH/40 ngày 03/5/2025, mục đích phát hành tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu để sử dụng cho mục đích bổ sung nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty. Số cổ phần phát hành thêm: 7.200.000 cổ phần tương ứng giá trị 72.000.000.000 VND. Nguồn phát hành: Lợi nhuận sau thuế: 51.658.000.000 VND; Thặng dư vốn cổ phần: 11.616.000.000 VND; Quỹ đầu tư phát triển: 8.726.000.000 VND.

(2): Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường lần thứ 3 số 15102025.1/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 15/10/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 thông qua:

+ Hủy thực hiện Chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Phương án tăng vốn đã được thông qua tại Nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường lần thứ 2 số 30072025/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 30/7/2025;

+ Tạm ứng trả cổ tức bằng tiền năm 2025 với tỷ lệ 5%.

+ Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 1:1 năm 2025 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Tại thời điểm phát hành Báo cáo, Công ty chưa thực hiện chốt danh sách cổ đông để phát hành cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.15 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ông Đỗ Tấn Cường	21.600.000.000	-
Ông Đinh Văn Xuân	11.230.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng thủy lợi Lâm Đồng	-	18.386.000.000
Ông Bùi Trung Thu	-	8.150.000.000
Ông Nguyễn Văn Sơn	-	1.805.000.000
Các cổ đông khác	75.170.000.000	7.659.000.000
Tổng	**108.000.000.000**	**36.000.000.000**

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	36.000.000.000	36.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	72.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	108.000.000.000	36.000.000.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã chia	**72.000.000.000**	

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
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**
Cổ phiếu phổ thông	10.800.000	3.600.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**10.800.000**	**3.600.000**
Cổ phiếu phổ thông	10.800.000	3.600.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

5.16 Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số đầu năm	-	-
Tăng do hợp nhất Công ty con	166.409.174.522	-
Lợi nhuận thuần trong năm	(3.669.613.735)	-
Số cuối năm	**162.739.560.787**	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	171.968.686.158	250.136.740.029
Doanh thu bán hàng hóa	91.027.670.283	-
Doanh thu cho thuê	36.000.000	2.570.833.333
Doanh thu bán điện mặt trời	-	2.093.571.429
Tổng	**263.032.356.441**	**254.801.144.791**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm theo cắt giảm khối lượng	278.376.852	15.946.808
Tổng	**278.376.852**	**15.946.808**
Doanh thu thuần		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	171.690.309.306	250.120.793.221
Doanh thu bán hàng hóa	91.027.670.283	-
Doanh thu cho thuê	36.000.000	2.570.833.333
Doanh thu bán điện mặt trời	-	2.093.571.429
Tổng	**262.753.979.589**	**254.785.197.983**
Trong đó, doanh thu với các bên liên quan ***(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)***	***28.138.692.687***	***498.257.407***

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn công trình xây dựng	163.729.186.007	238.221.819.156
Giá vốn bán hàng hóa	43.700.600.818	-
Giá vốn cho thuê	-	253.801.930
Giá vốn bán điện mặt trời	-	2.078.353.920
Tổng	**207.429.786.825**	**240.553.975.006**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	527.420.842	498.127.120
Tổng	**527.420.842**	**498.127.120**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	1.039.747.486	-
Tổng	**1.039.747.486**	**-**

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**6.316.424.648**	**7.737.432.968**
Chi phí nhân viên quản lý	1.001.402.920	3.677.960.904
Chi phí vật liệu quản lý	44.745.607	53.875.490
Chi phí đồ dùng văn phòng	10.000.305	-
Chi phí khấu hao	491.010.665	716.518.429
Thuế, phí, lệ phí	11.281.648	6.000.000
Chi phí dự phòng	1.393.858.720	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.634.965	306.313.511
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.358.489.818	2.976.764.634
Tổng	**6.316.424.648**	**7.737.432.968**

6.6 Thu nhập khác/chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	1.144.202.370
Thu nhập từ thanh lý quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư	786.971.118	24.509.313.182
Thu nhập từ bán quyền sử dụng đất	-	25.960.660.485
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	375.000.000	2.429.585.869
Lãi do mua rẻ	309.870.518.198	-
Thu nhập khác	2.967	285.490.658
Tổng	**311.032.492.283**	**54.329.252.564**
Chi phí khác		
Giá vốn quyền sử dụng đất	-	7.145.408.389
Tiền chậm nộp tiền sử dụng đất	10.115.215.702	
Các khoản phạt, chậm nộp	21.398.766	410.030.537
Chi phí khác	547.445	50.391.188
Tổng	**10.137.161.913**	**7.605.830.114**
Lợi nhuận khác	**300.895.330.370**	**46.723.422.450**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	35.491.466.971	11.129.098.181
Tổng	**35.491.466.971**	**11.129.098.181**

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	**317.568.918.606**	**42.586.241.398**
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Trích thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**317.568.918.606**	**42.586.241.398**
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	7.762.192	3.600.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**40.912**	**11.906**

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	38.167.162.484	79.308.622.376
Chi phí nhân công	3.792.122.183	18.893.809.494
Chi phí khấu hao tài sản cố định	491.010.665	3.703.605.343
Chi phí dự phòng	1.018.858.720	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	97.233.639.553	152.274.707.742
Chi phí khác bằng tiền	5.904.334.032	4.854.662.553
Tổng	**146.607.127.637**	**259.035.407.508**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	Đơn vị có lãnh đạo là bên liên quan của Thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ tổng hợp Phước Nguyên	Đơn vị có lãnh đạo là bên liên quan của Thành viên chủ chốt
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

Trong năm, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Bên liên quan	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Ban Kiểm toán nội bộ và người quản lý khác	1.240.800.000	2.556.453.000
Tổng	**1.240.800.000**	**2.556.453.000**

Trong đó

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị		**922.800.000**	**285.000.000**
Ông Đỗ Tấn Cường	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 07/3/2025)	135.000.000	-
Ông Lê Đình Hiển	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 07/03/2025)	30.000.000	55.000.000
Ông Hà Huy Khánh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 07/03/2025)	10.000.000	60.000.000
Ông Trần Bắc Việt	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 07/03/2025)	10.000.000	60.000.000
Ông Trần Việt Thắng	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 07/3/2025, miễn nhiệm ngày 15/10/2025	81.900.000	-
Ông Đỗ Tấn Vũ	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/3/2025, miễn nhiệm ngày 28/4/2025)	252.000.000	-
Ông Bùi Đỗ Linh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/3/2025, miễn nhiệm ngày 15/10/2025)	81.900.000	-
Ông Đinh Văn Xuân	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/3/2025)	183.400.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.1 Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)

Trong năm, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc (Tiếp theo)

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Phan Anh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)	100.800.000	-
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/10/2025)	18.900.000	-
Ông Phạm Hữu Tài	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/10/2025)	18.900.000	-
Ông Ngô Văn Minh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/11/2024)	-	55.000.000
Ông Hầu Văn Tuấn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/11/2024)	-	55.000.000
Ban Kiểm soát		**126.000.000**	**108.000.000**
Bà Nguyễn Thị Hoa	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)	10.000.000	60.000.000
Bà Lê Thị Thủy	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)	4.000.000	24.000.000
Ông Dương Văn Vang	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)	4.000.000	24.000.000
Ông Trần Văn Hùng	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)	52.000.000	
Ông Nguyễn Lê Duy	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)	21.000.000	-
Ông Phan Thanh Hưng	Phó ban (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025, miễn nhiệm ngày 15/10/2025)	28.000.000	-
Ông Trần Công Hậu	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/10/2025)	7.000.000	-
Ban Tổng Giám đốc		**80.000.000**	**1.115.429.000**
Ông Nguyễn Văn Sơn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 07/03/2025)	80.000.000	628.000.000
	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/3/2025)	-	
Ông Phạm Văn Hoàn	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 02/06/2025)	-	487.429.000
Ban Kiểm toán nội bộ		-	**710.909.000**
Bà Lê Thị Thủy	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 17/3/2024)	-	223.403.000
Ông Nguyễn Văn Thắng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 02/6/2025)	-	256.772.000
Ông Phạm Quế Thành	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 02/6/2025)	-	230.734.000
Ông Đỗ Tấn Hùng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 18/12/2025)	-	-
Những người quản lý khác		**112.000.000**	**337.115.000**
Ông Nguyễn Thành Trung	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 17/03/2025)	50.000.000	337.115.000
Ông Bùi Thanh Tuấn	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 17/3/2025)	62.000.000	-
Tổng		**1.240.800.000**	**2.556.453.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng		**11.320.804.080**	**13.730.933.717**
Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ tổng hợp Phước Nguyên	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.320.804.080	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10 (*)	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	13.730.933.717
Phải thu khác		**91.460.000.000**	-
Ông Đỗ Tấn Vũ	Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	16.500.000.000	-
Ông Đỗ Tấn Vũ	Tạm ứng	24.960.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	Hợp tác đầu tư	50.000.000.000	
Phải trả người bán		-	**2.245.717.483**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng (*)	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	2.157.967.483
Công ty Cổ phần khoáng sản và Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng (*)	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	87.750.000
Người mua trả tiền trước		-	**9.998.553.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng (*)	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	9.998.553.000
Phải trả khác		-	**2.392.445.734**
Ông Bùi Trung Thu (***)	Cổ đông lớn	-	2.392.445.734
Vay		**10.469.280.000**	
Ông Đinh Văn Xuân	Đi vay	10.469.280.000	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

c. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng		**28.138.692.687**	**498.257.407**
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Việt Thịnh (**)	Bán cát	5.454.545.455	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Việt Thịnh (**)	Xây lắp	12.195.321.232	-
Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ tổng hợp Phước Nguyên	Xây lắp	10.482.226.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10 (*)	Xây lắp	6.600.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng (*)	Xây lắp	-	478.757.407
Công ty Cổ phần khoáng sản và Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng (*)	Xây lắp	-	19.500.000
Mua hàng hóa và dịch vụ		**1.593.158.551**	**26.937.263.962**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng (*)	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	5.729.858.608
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10 (*)	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.045.727.491	20.117.224.801
Công ty Cổ phần khoáng sản và Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng (*)	Mua hàng hóa và dịch vụ	547.431.060	1.090.180.553
Giao dịch vay		**13.469.280.000**	**5.970.000.000**
Trần Việt Thắng (***)	Vay	3.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Sơn	Vay	-	500.000.000
Ông Lê Đình Hiền (***)	Trả nợ vay	-	1.020.000.000
Ông Nguyễn Văn Sơn	Trả nợ vay	-	4.450.000.000
Ông Đinh Văn Xuân	Vay	10.469.280.000	
Giao dịch khác		**276.500.000.000**	**68.127.000.000**
Ông Đỗ Tấn Vũ	Thanh toán tiền mua cổ phần	121.500.000.000	-
Ông Đỗ Tấn Vũ	Tiền mua cổ phần	105.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	Chi tiền hợp tác đầu tư	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10 (*)	Thanh lý tài sản cố định	-	50.127.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng (*)	Chuyển nượng phần vốn góp tại Công ty con	-	18.000.000.000

(*): Các Công ty này không còn là bên liên quan kể từ ngày 07/3/2025. Do đó, thông tin về các bên liên quan này trong báo cáo được trình bày cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 07/3/2025.

(**): Công ty này là bên liên quan từ ngày 28/4/2025 đến ngày 15/10/2025. Do đó, thông tin về bên liên quan này trong Báo cáo được trình bày cho giai đoạn từ ngày 28/4/2025 đến ngày 15/10/2025

(**): Tại ngày 31/12/2025, các cá nhân này không còn là bên liên quan của Công ty. Do đó, thông tin về các bên liên quan này trong báo cáo được trình bày cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến thời điểm không còn là bên liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025:

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động bán hàng hóa	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Không thể phân bổ	Tổng
DOANH THU THUẦN, GIÁ VỐN						
Tổng doanh thu thuần	171.690.309.306	91.027.670.283	-	36.000.000	-	262.753.979.589
Tổng giá vốn	163.729.186.007	43.700.600.818	-	-	-	207.429.786.825
Lợi nhuận gộp	**7.961.123.299**	**47.327.069.465**	**-**	**36.000.000**		**55.324.192.764**
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG						
Kết quả bộ phận	7.961.123.299	47.327.069.465	-	36.000.000	-	55.324.192.764
Doanh thu tài chính	-	-	-	-	527.420.842	527.420.842
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(1.039.747.486)	(1.039.747.486)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	(6.316.424.648)	(6.316.424.648)
Thu nhập khác	-	-	-	-	311.032.492.283	311.032.492.283
Chi phí khác	-	-	-	-	(10.137.161.913)	(10.137.161.913)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	(35.491.466.971)	(35.491.466.971)
Lợi nhuận trong năm						**313.899.304.871**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Đơn vị tính:VND

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024:

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động bán hàng hóa	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Không thể phân bổ	Tổng
DOANH THU THUẦN, GIÁ VỐN						
Tổng doanh thu thuần	250.120.793.221	-	-	4.664.404.762	-	254.785.197.983
Tổng giá vốn	238.221.819.156	-	-	2.332.155.850	-	240.553.975.006
Lợi nhuận gộp	**11.898.974.065**	-	-	**2.332.248.912**	-	**14.231.222.977**
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG						
Kết quả bộ phận	11.898.974.065	-	-	2.332.248.912	-	14.231.222.977
Doanh thu tài chính	489.007.805	-	-	9.119.315	-	498.127.120
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(7.595.782.199)	-	-	(141.650.769)	-	(7.737.432.968)
Thu nhập khác	54.329.252.564	-	-	-	-	54.329.252.564
Chi phí khác	(7.605.830.114)	-	-	-	-	(7.605.830.114)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	(11.129.098.181)	(11.129.098.181)
Lợi nhuận trong năm						**42.586.241.398**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2025 như sau:

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động bán hàng hóa	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Không thể phân bổ	Tổng
TÀI SẢN						
Tài sản bộ phận	103.343.678.766	118.181.560.029	519.745.945.826	-	298.609.007.212	1.039.880.191.833
Tổng tài sản						**1.039.880.191.833**
NỢ PHẢI TRẢ						
Công nợ bộ phận	93.362.500.303	44.765.000.000	217.325.736.170		63.345.055.366	418.798.291.839
Tổng nợ phải trả						**418.798.291.839**

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2024 như sau:

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động bán hàng hóa	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Không thể phân bổ	Tổng
TÀI SẢN						
Tài sản bộ phận	184.182.994.226	-	-	-	-	184.182.994.226
Tổng tài sản						**184.182.994.226**
NỢ PHẢI TRẢ						
Các khoản phải trả	76.170.961.822	-	-	-	-	76.170.961.822
Nợ phải trả không thể phân bổ						-
Tổng nợ phải trả						**76.170.961.822**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.3 Thông tin khác

a. Thông tin về tăng vốn điều lệ

Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường lần thứ 3 số 15102025.1/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 15/10/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40, thông qua Tạm ứng trả cổ tức bằng tiền mặt năm 2025 với tỷ lệ 5% và thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 1:1 năm 2025 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Tại ngày phát hành Báo cáo này, Công ty vẫn chưa hoàn thành các thủ tục đăng ký phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 1:1.

b. Thông tin về các khoản đầu tư vào Công ty con

- Theo Nghị quyết số 300725/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 30/7/2025, Công ty đã thông qua việc đầu tư mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công Kin, với tỷ lệ mua dự kiến tối đa là 90%. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty đang thực hiện đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.4).
- Theo 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 Phức hợp Hà My, với tỷ lệ thoái vốn dự kiến là 39%, giảm tỷ lệ sở hữu từ 90% xuống còn 51%. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty mới hoàn tất việc chuyển nhượng 26,1% vốn tại Công ty Cổ phần Phức hợp Hà My.

7.4 Thông tin so sánh

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là kỳ kế toán hợp nhất đầu tiên của Công ty, do đó, số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam chỉ mang tính chất trình bày, không mang tính chất so sánh.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thanh Tuấn	Bùi Thanh Tuấn	Đinh Văn Xuân