

**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: 2904/CBTT-BCTC

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 04 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Đầu tư và Xây dựng 40 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý I năm 2026 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 Xi - P.26 - Q.Bình Thạnh - Tp.HCM
 - Email: info@l40.com.vn Website: <https://l40.com.vn/>
2. Nội dung thông tin công bố:
 - BCTC quý I năm 2026
 - ☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
 - ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
 - ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
 - Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
 - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán):

☐ Có	☒ Không
-----------------------------	---
 - Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

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

☐ Có	☒ Không
-----------------------------	---
 - Vấn 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
--	--------------------------------
 - Vấn 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: 29/04/2026 tại đường dẫn: <https://l40.com.vn/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2026.

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 2025):
- 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 quý I năm 2026
- Văn bản giải trình Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước.

Đại diện tổ chức

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



CHỦ TỊCH HĐQT
Đỗ Tấn Cường



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40



MỤC LỤC

---- oOo ----

	Trang
1. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	01-02
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	03
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	04-05
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	06-21

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		399.063.954.404	353.121.583.720
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	37.366.482.859	47.002.525.851
1. Tiền	111		5.066.482.859	46.002.525.851
2. Các khoản tương đương tiền	112		32.300.000.000	1.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		310.890.361.973	293.787.583.910
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	215.996.890.519	201.263.299.123
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.931.973.726	11.742.799.559
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	83.297.710.500	83.117.698.000
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.3	(2.336.212.772)	(2.336.212.772)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	50.807.109.572	12.331.473.959
1. Hàng tồn kho	141		50.807.109.572	12.331.473.959
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		93.148.879.099	93.180.764.500
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		13.380.708.238	13.320.708.238
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	13.380.708.238	13.320.708.238
II. Tài sản cố định	220		5.218.170.861	5.310.056.262
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	5.218.170.861	5.310.056.262
- Nguyên giá	222		8.956.343.756	8.956.343.756
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.738.172.895)	(3.646.287.494)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	74.550.000.000	74.550.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	261		74.550.000.000	74.550.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		492.212.833.503	446.302.348.220

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		223.299.622.643	201.472.555.669
I. Nợ ngắn hạn	310		217.758.079.786	195.931.012.812
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	25.621.062.764	28.993.648.022
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	53.367.075.902	63.232.983.902
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.10	42.423.937.072	40.359.554.056
5. Phải trả người lao động	315		124.000.000	101.000.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		2.293.350.073	762.763.164
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.11a	7.636.962.358	7.544.821.310
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.12a	86.126.608.617	54.563.137.143
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		165.083.000	373.105.215
II. Nợ dài hạn	330		5.541.542.857	5.541.542.857
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.11b	5.000.000.000	5.000.000.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.12b	541.542.857	541.542.857
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.13	268.913.210.860	244.829.792.551
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		108.000.000.000	108.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		108.000.000.000	108.000.000.000
2. Thặng dư vốn	412		611.475	611.475
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.221.018	11.221.018
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		160.901.378.367	136.817.960.058
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		136.817.960.058	199.911
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		24.083.418.309	136.817.760.147
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		492.212.833.503	446.302.348.220

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Tuấn

Tp. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026



TỔNG GIÁM ĐỐC



Đinh Văn Xuân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	88.809.499.272	40.331.032.148	88.809.499.272	40.331.032.148
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	202.969.875	-	202.969.875	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	88.606.529.397	40.331.032.148	88.606.529.397	40.331.032.148
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	56.751.664.345	40.178.226.648	56.751.664.345	40.178.226.648
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		31.854.865.052	152.805.500	31.854.865.052	152.805.500
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	41.842.752	650.227.107	41.842.752	650.227.107
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	776.205.612	55.000	776.205.612	55.000
Trong đó: Chi phí đi vay	24		776.205.612	-	776.205.612	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	842.707.354	1.155.643.952	842.707.354	1.155.643.952
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		30.277.794.838	(352.666.345)	30.277.794.838	(352.666.345)
12. Thu nhập khác	31		-	375.001.000	-	375.001.000
13. Chi phí khác	32		138.817.561	3.840.602	138.817.561	3.840.602
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(138.817.561)	371.160.398	(138.817.561)	371.160.398
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		30.138.977.277	18.494.053	30.138.977.277	18.494.053
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	6.055.558.968	4.466.931	6.055.558.968	4.466.931
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		24.083.418.309	14.027.122	24.083.418.309	14.027.122
Cổ đông của Công ty mẹ	61		24.083.418.309	14.027.122	24.083.418.309	14.027.122
Cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KÊ TOÁN TRƯỞNG


Bùi Thanh Tuấn

TP. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026
TỔNG GIÁM ĐỐC

Đinh Văn Xuân


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		30.138.977.277	18.494.053
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		91.885.401	141.872.694
- Các khoản dự phòng	03		-	(375.000.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(41.842.752)	-
- Chi phí đi vay	06		776.205.612	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		30.965.225.538	(214.633.253)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(17.162.778.063)	(79.872.866.310)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(38.475.635.613)	6.552.949.351
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(14.120.859.652)	(12.025.750.685)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		-	-
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(776.205.612)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.671.103.816)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(468.449.833)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(41.241.357.218)	(86.028.750.730)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
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		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		41.842.752	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		41.842.752	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025
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		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		79.477.871.474	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(47.914.400.000)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		31.563.471.474	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(9.636.042.992)	(86.028.750.730)
Tiền và tương đương tiền đầu năm/kỳ	60		47.002.525.851	93.680.046.443
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	37.366.482.859	7.651.295.713

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Tuấn

Tp. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026


ĐINH VĂN XUÂN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 14 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 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: Không

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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 Phục hợp Hà My - Đà Nẵng	Đầu tư kinh doanh bất động sản	63,9%	63,9%	63,9%

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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 riêng này.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho giai đoạn tài chính 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

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. 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 03 năm 2026 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho giai đoạn tài chính 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026. 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. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán 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 03 tháng.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào Công ty con: Các khoản đầu tư vào Công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**Nguyên tắc ghi nhận**

Các khoản nợ phải thu phải theo dõi chi tiết theo từng kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác cho phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh và yêu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Việc phân loại các khoản nợ phải thu là phải thu của khách hàng, phải thu nội bộ, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ; phải thu về thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính) giữa doanh nghiệp và người mua (là đơn vị độc lập với người bán mà không phải đơn vị trực thuộc của doanh nghiệp). Khoản phải thu này bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như: khoản phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia bằng tiền, các khoản đã chi hộ bên thứ ba, các khoản bên nhận ủy thác xuất nhập khẩu chi hộ cho bên giao ủy thác, các khoản cho mượn tài sản phi tiền tệ, tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý,...

Khi lập Báo cáo tài chính, doanh nghiệp căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản nợ phải thu (từ 12 tháng trở xuống hay trên 12 tháng kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán) để trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp xác định các khoản nợ phải thu khó đòi bị quá hạn hoặc có khả năng không thu hồi được để trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Doanh nghiệp trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi có khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản nợ phải thu đó của doanh nghiệp ước tính có thể bị tổn thất do đối tượng nợ hoặc khách nợ mất tích, trốn nợ hoặc khó có khả năng hoặc không có khả năng thanh toán khoản nợ.

6. Nguyên tắc kế toán 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước để đưa vào chi phí sản xuất, kinh doanh phần giá trị bị giảm xuống thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do vật tư, sản phẩm, hàng hóa tồn kho bị giảm giá. Doanh nghiệp thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

Việc trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho phải được thực hiện theo đúng các quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 02 - Hàng tồn kho.

Việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho phải tính theo từng loại vật tư, hàng hóa, sản phẩm tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho phải được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán chúng.

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.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh phù hợp với tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐ hữu hình.

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

8. 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.

9. Chi phí phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. 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.

11. Thuế**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập 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 năm 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 TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

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 cuối cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của Cơ quan thuế có thẩm quyền.

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.

12. Vay và nợ thuê tài chính

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".

13. Nguồn vốn 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 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 Báo cáo tình hình tài chính riêng 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.

14. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- 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.

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; và
- (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.

15. 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.

16. Giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của công trình xây dựng, giá vốn bán bất động sản, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

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).

18. 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 thành viên mật thiết 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 BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền

Số cuối kỳ

Số đầu năm

5.066.482.859

46.002.525.851

Tiền mặt

68.610.000

47.320.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.997.872.859	45.955.205.851
Các khoản tương đương tiền	32.300.000.000	1.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	32.300.000.000	1.000.000.000
Cộng	37.366.482.859	47.002.525.851

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 20)**3. Phải thu của khách hàng**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	215.996.890.519	(2.336.212.772)	201.263.299.123	(2.336.212.772)
BQL dự án ĐTXD CTGT và nông nghiệp tỉnh An Giang	2.431.462.050	-	3.694.253.050	-
BQL dự án ĐTXD ngành NNPTNT tỉnh Tây Ninh	6.778.165.000	-	8.345.332.000	-
Công ty TNHH ĐTXD Minh Sơn Quảng Nam	117.148.500.847	-	79.298.500.847	-
Công ty TNHH ĐTXD Việt Thịnh	16.407.696.850	-	16.504.560.000	-
BQL dự án ĐTXD công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Tiền Giang	-	-	12.731.397.000	-
Công ty TNHH MTV DV TH Phước Nguyên	11.320.804.080	-	11.320.804.080	-
Trần Minh Hội	42.600.000.000	-	47.600.000.000	-
Huỳnh Thị Tú Oanh	14.600.000.000	-	14.600.000.000	-
Các khách hàng khác	4.710.261.692	(2.336.212.772)	7.168.452.146	(2.336.212.772)
Cộng	215.996.890.519	(2.336.212.772)	201.263.299.123	(2.336.212.772)

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	13.931.973.726	-	11.742.799.559	-
Nhà cung cấp trong nước	13.931.973.726	-	11.742.799.559	-
Công ty CP ĐT XD TM Trường Thành	9.998.553.000	-	9.998.553.000	-
Công ty TNHH Thép Hình Sài Gòn	1.905.621.818	-	248.416.189	-
Các nhà cung cấp khác	2.027.798.908	-	1.495.830.370	-
Cộng	13.931.973.726	-	11.742.799.559	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	83.297.710.500	-	83.117.698.000	-
Tạm ứng	260.000.000	-	60.000.000	-
Công ty TNHH XD TM và DV An Dương (1)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Ký quỹ đặt cọc (2)	31.500.000.000	-	31.500.000.000	-
Phải thu khác	1.537.710.500	-	1.557.698.000	-
b. Dài hạn	13.380.708.238	-	13.320.708.238	-
Ký quỹ đặt cọc	13.380.708.238	-	13.320.708.238	-
Cộng	96.678.418.738	-	96.438.406.238	-

(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.

6. Hàng tồn kho	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	45.467.460.708	-	11.422.619.182	-
Chi phí SX, KD dở dang	5.339.648.864	-	908.854.777	-
Cộng	50.807.109.572	-	12.331.473.959	-

7. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	8.150.889.211	-	805.454.545	8.956.343.756
Số dư cuối kỳ	8.150.889.211	-	805.454.545	8.956.343.756
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	3.623.398.232	-	22.889.262	3.646.287.494
Khấu hao trong kỳ	63.119.166	-	28.766.235	91.885.401
Số dư cuối kỳ	3.686.517.398	-	51.655.497	3.738.172.895
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	4.527.490.979	-	782.565.283	5.310.056.262
Số dư cuối kỳ	4.464.371.813	-	753.799.048	5.218.170.861

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Phải trả người bán		Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Ngắn hạn	25.621.062.764	25.621.062.764	28.993.648.022	28.993.648.022	
Công ty TNHH ĐTXD Minh Sơn Quảng Nam	4.191.106.491	4.191.106.491	-	-	
Công ty TNHH Kiến trúc Vận tải Hoài Bảo	4.970.484.000	4.970.484.000	4.970.484.000	4.970.484.000	
Công ty TNHH Hữu Biên	3.506.760.000	3.506.760.000	-	-	
Công ty TNHH Trọng Tín	888.888.000	888.888.000	3.252.567.000	3.252.567.000	
Công ty CP Đầu tư và XD 40.10	-	-	6.791.185.590	6.791.185.590	
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	12.063.824.273	12.063.824.273	13.979.411.432	13.979.411.432	
Cộng	25.621.062.764	25.621.062.764	28.993.648.022	28.993.648.022	

9. Người mua trả tiền trước		Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		53.367.075.902	63.232.983.902
Công ty CP đầu tư và xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng		9.998.553.000	9.998.553.000
Ban Quan 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 Thủy Lợi 10		12.665.104.000	21.913.877.000
BQL Dự án Đầu tư Xây dựng số 1		17.300.031.384	17.300.031.384
Các đối tượng khác		9.553.642.999	10.170.777.999
Cộng		53.367.075.902	63.232.983.902

10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	4.043.715.870	4.811.530.802	6.352.926.997	2.502.319.675
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.491.466.971	6.055.558.968	1.671.103.816	39.875.922.123
Thuế thu nhập cá nhân	-	2.377.500	-	2.377.500
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	43.317.774	-	-	43.317.774
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	781.053.441	-	781.053.441	-
Cộng	40.359.554.056	10.869.467.270	8.805.084.254	42.423.937.072

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Phải trả khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	7.636.962.358	7.544.821.310
Nhận ký quỹ, ký cược (1)	6.000.000.000	6.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.636.962.358	1.544.821.310
Cộng	7.636.962.358	7.544.821.310
b. Dài hạn		
Công ty TNHH TM DV XD Trí Hồng Phát (2)	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	5.000.000.000	5.000.000.000

(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 Cỏ Cò, thành phố Hội An - Bãi chứa B1-B3. Thời hạn 2 năm bắt đầu từ 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 Cỏ 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 Cỏ Cò, thành phố Hội An - Bãi chứa 4.

12. Vay và nợ thuê tài chính	Số cuối kỳ		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	86.126.608.617	86.126.608.617	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	69.457.143	69.457.143	92.857.143	92.857.143
Vay Ông Đinh Văn Xuân	31.821.151.474	31.821.151.474	10.469.280.000	10.469.280.000
Vay Ông Đỗ Tấn Cường	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Vay Ông Đỗ Tấn Vũ	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Vay Ông Bùi Đỗ Linh	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Vay Ông Trần Văn Hùng	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Vay Ông Huỳnh Văn Phát	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Vay Ông Trần Việt Thắng	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Vay Ông Hầu Văn Tuấn	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Vay Ông Nguyễn Minh Sang	236.000.000	236.000.000	236.000.000	236.000.000
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	541.542.857	541.542.857	541.542.857	541.542.857
NH TMCP Quốc tế VN	541.542.857	541.542.857	541.542.857	541.542.857
Cộng	86.668.151.474	86.668.151.474	55.104.680.000	55.104.680.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 21

b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.800.000	10.800.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.800.000	10.800.000
Cổ phiếu phổ thông	10.800.000	10.800.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.800.000	10.800.000
Cổ phiếu phổ thông	10.800.000	10.800.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

c. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Quỹ đầu tư phát triển	11.221.018	11.221.018
Cộng	11.221.018	11.221.018

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

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu

	Năm 2026	Năm 2025
Doanh thu hợp đồng xây dựng	31.845.953.817	39.032.047.844
Doanh thu cho thuê	9.000.000	337.233.183
Doanh thu bán hàng hóa	56.954.545.455	961.751.121
Cộng	88.809.499.272	40.331.032.148

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Giảm theo cắt giảm khối lượng

	Năm 2026	Năm 2025
	202.969.875	-
Cộng	202.969.875	-

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2026	Năm 2025
Doanh thu hợp đồng xây dựng	31.642.983.942	39.032.047.844
Doanh thu cho thuê	9.000.000	337.233.183
Doanh thu thuần bán hàng hóa	56.954.545.455	961.751.121
Cộng	88.606.529.397	40.331.032.148

4. Giá vốn hàng bán

	Năm 2026	Năm 2025
Giá vốn công trình xây dựng	25.845.158.474	40.178.226.648
Giá vốn bán hàng hóa	30.906.505.871	-
Cộng	56.751.664.345	40.178.226.648

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2026	Năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	41.842.752	650.227.107
Cộng	41.842.752	650.227.107

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2026	Năm 2025
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	776.205.612	-
Chi phí tài chính khác	-	55.000
Cộng	776.205.612	55.000
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2026	Năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	446.265.000	388.257.920
Chi phí vật liệu quản lý	-	44.745.607
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	10.000.305
Chi phí khấu hao TSCĐ	91.885.401	141.872.694
Thuế, phí, lệ phí	-	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	229.080.000	634.965
Chi phí bằng tiền khác	75.476.953	567.132.461
Cộng	842.707.354	1.155.643.952
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2026	Năm 2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.186.553.086	5.831.875.464
Chi phí nhân công	446.265.000	625.894.064
Chi phí khấu hao tài sản cố định	91.885.401	141.872.694
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.016.497.280	27.031.336.327
Chi phí khác bằng tiền	260.091.648	574.095.273
Cộng	37.001.292.415	34.205.073.822
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2026	Năm 2025
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	30.138.977.277	18.494.053
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	138.817.561	-
<i>Điều chỉnh tăng</i>	<i>138.817.561</i>	<i>-</i>
<i>+ CP không hợp lệ loại trừ</i>	<i>138.817.561</i>	<i>-</i>
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	30.277.794.838	18.494.053
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.055.558.968	4.466.931
5. 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	-	-
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.055.558.968	4.466.931
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2026	Năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	24.083.418.309	14.027.122
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	24.083.418.309	14.027.122
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.800.000	10.800.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.230	1

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2026	Năm 2025
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	24.083.418.309	14.027.122
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	24.083.418.309	14.027.122
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.800.000	10.800.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	10.800.000	10.800.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.230	1

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.

2. Giao dịch với các bên liên quan**Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Bên liên quan khác.
- Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương
- Công ty TNHH MTV dịch vụ tổng hợp Phước Nguyên

Nhân sự quản lý chủ chốt

Đơn vị có lãnh đạo là bên liên quan của Thành viên chủ chốt Đơn vị có lãnh đạo là bên liên quan của Thành viên chủ chốt.

Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc**Bên liên quan****Quý 1/2026****Quý 1/2025**

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, người quản lý khác

174.000.000

198.000.000

Cộng**174.000.000****198.000.000****Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong kỳ như sau:**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu (phải trả)
Công ty TNHH XD TM & DV An Dương	Bên liên quan khác	Chuyển tiền BCC	-	50.000.000.000
Ông Đinh Văn Xuân	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	21.351.871.474	(31.821.151.474)
Ông Đỗ Tấn Cường	Chủ tịch	Mượn tiền	10.000.000.000	(10.000.000.000)
Ông Đỗ Tấn Vũ	Em trai Chủ tịch	Mượn tiền	10.000.000.000	(10.000.000.000)
Ông Đỗ Tấn Vũ	Em trai Chủ tịch	Đặt cọc mua cổ phần	-	16.500.000.000
Công ty TNHH MTV dịch vụ tổng hợp Phước Nguyên	Bên liên quan khác	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	11.320.804.080

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc Quý 1/2026 đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

4. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kết thúc Quý 1 năm 2026 vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 28 tháng 04 năm 2026.

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG**Bùi Thanh Tuấn**

Tp. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC
Đinh Văn Xuân

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

	Tỷ lệ		Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con						
Công ty Cổ phần Phức Hợp Hà My (*)	63,9%	63,9%	74.500.000.000	-	74.500.000.000	-
Cộng	63,9%	63,9%	74.500.000.000	(*)	74.500.000.000	(*)

Theo Nghị quyết số 1510/2025.1/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 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 30/03/2026, Công ty mới hoàn tất việc chuyển nhượng 26,1% vốn tại Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My nên tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/03/2026 là 63,9%.

(*) Tại ngày 31/03/2026, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Quý 1 năm 2025					
Số đầu năm	36.000.000.000	11.616.611.475	8.737.221.018	51.658.199.911	108.012.032.404
Lợi nhuận	-	-	-	14.027.122	14.027.122
Số cuối kỳ	36.000.000.000	11.616.611.475	8.737.221.018	51.672.227.033	108.026.059.526
Quý 1 năm 2026					
Số đầu năm	108.000.000.000	611.475	11.221.018	136.817.960.058	244.829.792.551
Lợi nhuận	-	-	-	24.083.418.309	24.083.418.309
Số cuối kỳ	108.000.000.000	611.475	11.221.018	160.901.378.367	268.913.210.860

