

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: 3007B/CBTT-BCTC

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 07 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 Hợp nhất (BCTCHN) quý II năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40
  - Mã chứng khoán: L40
  - Địa chỉ: Số 201/58 - đường Nguyễn Xí – phường Bình Thạnh - Tp.HCM
  - Điện thoại liên hệ/Tel: (84.28) 3899 0099 Fax: (84.28) 3511 7533
  - Email: [info@l40.com.vn](mailto:info@l40.com.vn) Website: <https://l40.com.vn/>
- Nội dung thông tin công bố:
  - BCTC quý II 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



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/07/2026 tại đường dẫn: <https://140.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:**

- BCTCHN quý II 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)



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Dinh Văn Xuân*



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý 2 năm 2026**

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



## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

|                                                  | Trang |
|--------------------------------------------------|-------|
| 1. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT          | 01-04 |
| 2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 05    |
| 3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT           | 06-07 |
| 4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT    | 08-20 |

---

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| <b>TÀI SẢN</b>                               | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>Số cuối kỳ</b>        | <b>Số đầu năm</b>        |
|----------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b>   |                    | <b>846.318.486.585</b>   | <b>861.167.529.546</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b>   | <b>V.1</b>         | <b>11.398.382.885</b>    | <b>47.130.179.925</b>    |
| 1. Tiền                                      | 111          |                    | 5.398.382.885            | 46.130.179.925           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112          |                    | 6.000.000.000            | 1.000.000.000            |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b>   |                    | -                        | -                        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b>   |                    | <b>315.512.056.875</b>   | <b>325.857.833.409</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131          | V.2                | 176.379.549.862          | 201.263.299.123          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132          | V.3                | 48.005.322.001           | 12.056.687.478           |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác                    | 135          | V.4a               | 93.463.397.784           | 114.874.059.580          |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 136          | V.2                | (2.336.212.772)          | (2.336.212.772)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b>   | <b>V.5</b>         | <b>516.523.309.102</b>   | <b>485.304.378.489</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141          |                    | 516.523.309.102          | 485.304.378.489          |
| <b>V. Tài sản sinh học ngắn hạn</b>          | <b>150</b>   |                    | -                        | -                        |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>             | <b>160</b>   |                    | <b>2.884.737.723</b>     | <b>2.875.137.723</b>     |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 162          |                    | 2.884.737.723            | 2.875.137.723            |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b>   |                    | <b>179.602.242.554</b>   | <b>178.712.662.287</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b>   |                    | <b>13.380.708.238</b>    | <b>13.320.708.238</b>    |
| 5. Phải thu dài hạn khác                     | 215          | V.4b               | 13.380.708.238           | 13.320.708.238           |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b>   |                    | <b>5.954.403.029</b>     | <b>5.310.056.262</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221          | V.6                | 5.954.403.029            | 5.310.056.262            |
| - Nguyên giá                                 | 222          |                    | 9.805.325.237            | 8.956.343.756            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223          |                    | (3.850.922.208)          | (3.646.287.494)          |
| <b>III. Tài sản sinh học dài hạn</b>         | <b>230</b>   |                    | -                        | -                        |
| <b>IV. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>240</b>   |                    | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>250</b>   |                    | -                        | -                        |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>260</b>   |                    | <b>160.081.897.787</b>   | <b>160.081.897.787</b>   |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 263          |                    | 160.081.897.787          | 160.081.897.787          |
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>             | <b>270</b>   |                    | <b>185.233.500</b>       | -                        |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn               | 271          |                    | 185.233.500              | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)</b>       | <b>280</b>   |                    | <b>1.025.920.729.139</b> | <b>1.039.880.191.833</b> |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số cuối kỳ               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           | <b>300</b> |             | <b>370.137.140.109</b>   | <b>418.798.291.839</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>267.062.586.781</b>   | <b>315.676.938.511</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | V.7         | 20.346.263.272           | 29.529.416.387           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        | V.8         | 66.954.969.902           | 63.232.983.902           |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314        | V.9         | 161.565.496.368          | 159.569.711.390          |
| 5. Phải trả người lao động                      | 315        |             | 239.000.000              | 101.000.000              |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 316        |             | 1.985.201.925            | 762.763.164              |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác                      | 320        | V.10a       | 7.771.646.697            | 7.544.821.310            |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 321        | V.11a       | 8.200.008.617            | 54.563.137.143           |
| 12. Dự phòng phải trả ngắn hạn                  | 322        |             | -                        | 373.105.215              |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>103.074.553.328</b>   | <b>103.121.353.328</b>   |
| 8. Phải trả dài hạn khác                        | 338        | V.10b       | 5.000.000.000            | 5.000.000.000            |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 339        | V.11b       | 494.742.857              | 541.542.857              |
| 12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả             | 342        | V.12        | 97.579.810.471           | 97.579.810.471           |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> | <b>V.13</b> | <b>655.783.589.030</b>   | <b>621.081.899.994</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 237.599.650.000          | 108.000.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 237.599.650.000          | 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        |             | 255.509.656.615          | 350.330.506.714          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước  | 420a       |             | 220.730.856.714          | 199.911                  |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 420b       |             | 34.778.799.901           | 350.330.306.803          |
| 11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát             | 429        |             | 162.662.449.922          | 162.739.560.787          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>        | <b>440</b> |             | <b>1.025.920.729.139</b> | <b>1.039.880.191.833</b> |

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Tuấn

Tp. HCM, ngày 28 tháng 07 năm 2026

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG**  
**40**  
**QUẬN BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH**



**Đinh Văn Xuân**

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                              | Mã số | Thuyết minh | Quý 2          |                | 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 | 139.141.671.384                    | 92.659.978.379 |
| 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 | 138.938.701.509                    | 92.659.978.379 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                                   | 11    | VI.4        | 56.751.664.345 | 40.043.344.727 | 92.742.131.749                     | 85.832.750.252 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 - 11)                    | 20    |             | 31.854.865.052 | 287.687.421    | 46.196.569.760                     | 6.827.228.127  |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                                                      | 22    | VI.5        | 41.846.589     | 515.345.186    | 342.975.364                        | 515.850.568    |
| 8. Chi phí tài chính                                                                  | 23    |             | 776.205.612    | -              | 787.912.650                        | -              |
| Trong đó: Chi phí đi vay                                                              | 24    |             | 776.205.612    | -              | 787.912.650                        | -              |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                      | 26    | VI.6        | 1.010.998.378  | 1.155.698.952  | 2.102.200.703                      | 2.546.351.473  |
| 12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>(30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)) | 30    |             | 30.109.507.651 | (352.666.345)  | 43.649.431.771                     | 4.796.727.222  |
| 13. Thu nhập khác                                                                     | 31    |             | -              | 375.001.000    | 5.816.721                          | 375.002.967    |
| 14. Chi phí khác                                                                      | 32    |             | 138.817.561    | 3.840.602      | 179.789.056                        | 3.849.993      |
| 15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                                     | 40    |             | (138.817.561)  | 371.160.398    | (173.972.335)                      | 371.152.974    |
| 16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                               | 50    |             | 29.970.690.090 | 18.494.053     | 43.475.459.436                     | 5.167.880.196  |
| 17. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                       | 51    | VI.8        | 6.055.558.968  | 4.466.931      | 8.773.770.400                      | 1.034.344.160  |
| 19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60 = 50 - 51 - 52)                   | 60    |             | 23.915.131.122 | 14.027.122     | 34.701.689.036                     | 4.133.536.036  |
| 20. Cổ đông của Công ty mẹ                                                            | 61    |             | 23.992.241.987 | 14.027.122     | 34.778.799.901                     | 4.133.536.036  |
| 21. Cổ đông không kiểm soát                                                           | 62    |             | (77.110.865)   | -              | (77.110.865)                       | -              |
| 22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                          | 70    | VI.9        | 1.388          | 1              | 2.013                              | 383            |
| 23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                                        | 71    | VI.10       | 1.388          | 1              | 2.013                              | 383            |

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Tuấn


  
 Tp. HCM, ngày 28 tháng 07 năm 2026  
 TÔNG GIÁM ĐỐC  
 Đinh Văn Xuân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 2 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          |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                           |       |             |                                    |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                     | 01    |             | 43.475.459.436                     | 5.167.880.196     |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                 |       |             |                                    |                   |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                           | 02    |             | 204.634.714                        | 273.121.754       |
| - Các khoản dự phòng                                                                        | 03    |             | (165.083.000)                      | (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                                                               | 05    |             | (342.975.364)                      | (515.850.568)     |
| - Chi phí lãi vay                                                                           | 06    |             | 787.912.650                        | -                 |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                 | 07    |             | -                                  | -                 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                            | 08    |             | 43.959.948.436                     | 4.550.151.382     |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu                                                     | 09    |             | 10.276.176.534                     | (103.452.401.099) |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho                                                           | 10    |             | (31.218.930.613)                   | 14.073.978.982    |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11    |             | (7.488.806.788)                    | 4.484.992.341     |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước                                                      | 12    |             | (185.233.500)                      | -                 |
| - Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh                                                 | 13    |             | -                                  | -                 |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                       | 14    |             | (787.912.650)                      | -                 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                         | 15    |             | (3.371.103.816)                    | (10.415.152.261)  |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                     | 16    |             | -                                  | -                 |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                     | 17    |             | -                                  | (459.850.426)     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                               | 20    |             | 11.184.137.603                     | (91.218.281.081)  |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                              |       |             |                                    |                   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                      | 21    |             | (848.981.481)                      | -                 |
| 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    |             | 342.975.364                        | 515.850.568       |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                   | 30    |             | (506.006.117)                      | 515.850.568       |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 2 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    |             | 80.727.871.474                     | 3.000.000.000    |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34    |             | (127.137.800.000)                  | -                |
| 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    |             | (46.409.928.526)                   | 3.000.000.000    |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)                                         | 50    |             | (35.731.797.040)                   | (87.702.430.513) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm/kỳ                                                        | 60    |             | 47.130.179.925                     | 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         | 11.398.382.885                     | 5.977.615.930    |

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Tuấn

Tp. HCM, ngày 28 tháng 07 năm 2026

**TỔNG GIÁM ĐỐC**





Đinh Văn Xuân

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 2 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.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 17 nhân viên.

**2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Dịch vụ xây lắp.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

Xử lý nền móng công trình.

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

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

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

Không có.

**6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1. Tổng số các Công ty con:**

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

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

Tại ngày 30 tháng 06 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 Phúc hợp Hà My | Kinh doanh BDS  | 63,9%         | 63,9%        | 63,9%                  |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các thông tin trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm này được lập trên cơ sở nhất quán về chính sách kế toán và phương pháp trình bày so với năm trước.

**8. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần. Ban Giám đốc đã đánh giá khả năng hoạt động liên tục của Công ty trên cơ sở các thông tin hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán và kết luận rằng việc áp dụng cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp. Ban Giám đốc không nhận thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu nào có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

**2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**3. Kỳ kế toán năm**

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

**4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG****1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ**

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

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

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

**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 30 tháng 06 năm 2026 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho giai đoạn tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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. Nợ phải thu****Nguyên tắc ghi nhận**

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

**Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi**

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 2 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**

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

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

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

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

**6. Tài sản cố định hữu hình**

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

**Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

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

**Phương pháp khấu hao**

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

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

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

**7. Chi phí trả trước dài hạn**

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

**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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.

**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 sau 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 Bảng Cân đối kế toán 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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.
- 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 nhân viên mà tiết lộ trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                                | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Tiền</b>                                    | <b>5.398.382.885</b>  | <b>46.130.179.925</b> |
| Tiền mặt                                       | 468.771.211           | 166.262.002           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                | 4.929.611.674         | 45.963.917.923        |
| <b>Các khoản tương đương tiền</b>              | <b>6.000.000.000</b>  | <b>1.000.000.000</b>  |
| Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng) | 6.000.000.000         | 1.000.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>11.398.382.885</b> | <b>47.130.179.925</b> |

**2. Phải thu của khách hàng**

|                           | Số cuối kỳ             |                        | Số đầu năm             |                        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                           | Giá trị                | Dự phòng               | Giá trị                | Dự phòng               |
| <b>Ngắn hạn</b>           | <b>176.379.549.862</b> | <b>(2.336.212.772)</b> | <b>201.263.299.123</b> | <b>(2.336.212.772)</b> |
| Công ty TNHH ĐTXD         |                        |                        |                        |                        |
| Minh Sơn Quảng Nam        | 123.702.650.311        | -                      | 79.298.500.847         | -                      |
| Công ty TNHH ĐTXD         |                        |                        |                        |                        |
| Việt Thịnh                | 27.203.321.850         | -                      | 16.504.560.000         | -                      |
| Công ty TNHH MTV DV       |                        |                        |                        |                        |
| TH Phước Nguyễn           | 11.320.804.080         | -                      | 11.320.804.080         | -                      |
| BQL dự án ĐTXD ngành      |                        |                        |                        |                        |
| NNPTNT tỉnh Tây Ninh      | 6.778.165.000          | -                      | 8.345.332.000          | -                      |
| BQL dự án đầu tư xây      |                        |                        |                        |                        |
| dựng CTGT và nông         |                        |                        |                        |                        |
| ng nghiệp tỉnh An Giang   | 2.431.462.050          | -                      | 3.694.253.050          | -                      |
| BQL dự án ĐTXD công       |                        |                        |                        |                        |
| trình dân dụng và công    |                        |                        |                        |                        |
| ng nghiệp tỉnh Tiền Giang | -                      | -                      | 12.731.397.000         | -                      |
| Các khách hàng khác       | 4.943.146.571          | (2.336.212.772)        | 69.368.452.146         | (2.336.212.772)        |
| <b>Cộng</b>               | <b>176.379.549.862</b> | <b>(2.336.212.772)</b> | <b>201.263.299.123</b> | <b>(2.336.212.772)</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 3. Trả trước cho người bán          | Số cuối kỳ            |          | Số đầu năm            |          |
|-------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                     | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                     | <b>48.005.322.001</b> | <b>-</b> | <b>12.056.687.478</b> | <b>-</b> |
| Công ty CPĐT & XD Thủy Lợi Lâm Đồng | 18.782.869.105        | -        | -                     | -        |
| Công ty CPĐT XD TM Trương Thành     | 9.998.553.000         | -        | 9.998.553.000         | -        |
| Công ty TNHH ĐT XD INTERCONS        | 8.028.000.000         | -        | -                     | -        |
| Công ty CPĐT XD Thủy Lợi 10         | 7.127.064.200         | -        | -                     | -        |
| Các nhà cung cấp khác               | 4.068.835.696         | -        | 2.058.134.478         | -        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>48.005.322.001</b> | <b>-</b> | <b>12.056.687.478</b> | <b>-</b> |

| 4. Phải thu khác                      | Số cuối kỳ             |          | Số đầu năm             |          |
|---------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                       | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                    | <b>93.463.397.784</b>  | <b>-</b> | <b>114.874.059.580</b> | <b>-</b> |
| Tạm ứng                               | 25.069.325.704         | -        | 24.960.000.000         | -        |
| Công ty TNHH XD TM và DV An Dương (1) | 50.000.000.000         | -        | 50.000.000.000         | -        |
| Ký quỹ đặt cọc                        | -                      | -        | 31.500.000.000         | -        |
| Phải thu khác                         | 18.394.072.080         | -        | 8.414.059.580          | -        |
| <b>b. Dài hạn</b>                     | <b>13.380.708.238</b>  | <b>-</b> | <b>13.320.708.238</b>  | <b>-</b> |
| Ký quỹ đặt cọc                        | 13.380.708.238         | -        | 13.320.708.238         | -        |
| <b>Cộng</b>                           | <b>106.844.106.022</b> | <b>-</b> | <b>128.194.767.818</b> | <b>-</b> |

(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.

| 5. Hàng tồn kho        | Số cuối kỳ             |          | Số đầu năm             |          |
|------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                        | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu  | 36.810.626.825         | -        | 11.422.619.182         | -        |
| Chi phí SX, KD dở dang | 479.712.682.277        | -        | 473.881.759.307        | -        |
| <b>Cộng</b>            | <b>516.523.309.102</b> | <b>-</b> | <b>485.304.378.489</b> | <b>-</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                     | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Tổng cộng            |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                           |                     |                        |                      |
| Số dư đầu kỳ                  | 8.150.889.211             | -                   | 805.454.545            | <b>8.956.343.756</b> |
| Mua trong kỳ                  | -                         | 117.500.000         | 731.481.481            | <b>848.981.481</b>   |
| Số dư cuối kỳ                 | 8.150.889.211             | 117.500.000         | 1.536.936.026          | <b>9.805.325.237</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                           |                     |                        |                      |
| Số dư đầu kỳ                  | 3.623.398.232             | -                   | 22.889.262             | <b>3.646.287.494</b> |
| Khấu hao trong kỳ             | 126.238.332               | 2.455.622           | 75.940.760             | <b>204.634.714</b>   |
| Số dư cuối kỳ                 | 3.749.636.564             | 2.455.622           | 98.830.022             | <b>3.850.922.208</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                           |                     |                        |                      |
| Số dư đầu kỳ                  | 4.527.490.979             | -                   | 782.565.283            | <b>5.310.056.262</b> |
| Số dư cuối kỳ                 | 4.401.252.647             | 115.044.378         | 1.438.106.004          | <b>5.954.403.029</b> |

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

**7. Phải trả người bán**

|                                            | Số cuối kỳ            |                          | Số đầu năm            |                          |
|--------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                            | Giá trị               | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả<br>nợ |
| <b>Ngắn hạn</b>                            | <b>20.346.263.272</b> | <b>20.346.263.272</b>    | <b>29.529.416.387</b> | <b>29.529.416.387</b>    |
| Công ty TNHH Kiến trúc<br>Vận tải Hoài Bảo | 4.970.484.000         | 4.970.484.000            | 4.970.484.000         | 4.970.484.000            |
| Công ty TNHH Tân Trí<br>Tài Quảng Nam      | 2.457.639.000         | 2.457.639.000            | -                     | -                        |
| 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 Xây<br>dựng 40.10     | 1.054.231.097         | 1.054.231.097            | 6.791.185.590         | 6.791.185.590            |
| Phải trả cho các nhà cung<br>cấp khác      | 10.975.021.175        | 10.975.021.175           | 14.515.179.797        | 14.515.179.797           |
| <b>Cộng</b>                                | <b>20.346.263.272</b> | <b>20.346.263.272</b>    | <b>29.529.416.387</b> | <b>29.529.416.387</b>    |

**8. Người mua trả tiền trước**

|                                                              | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                              |                       |                       |
| <b>Ngắn hạn</b>                                              | <b>66.954.969.902</b> | <b>63.232.983.902</b> |
| 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                           | 25.852.895.000        | 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                                           | 9.953.745.999         | 10.170.777.999        |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>66.954.969.902</b> | <b>63.232.983.902</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

| Phải nộp                                         | Số đầu năm             | Số phải nộp trong kỳ  | Số đã thực nộp trong kỳ | Số cuối kỳ             |
|--------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng                            | 4.043.715.870          | 6.504.341.858         | 9.130.170.023           | 1.417.887.705          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 35.491.466.971         | 8.773.770.400         | 3.371.103.816           | 40.894.133.555         |
| Thuế thu nhập cá nhân                            | -                      | 2.377.500             | 2.377.500               | -                      |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất                    | 80.102.439.851         | -                     | -                       | 80.102.439.851         |
| Thuế bảo vệ môi trường về thuế khác              | 138.873.632            | -                     | -                       | 138.873.632            |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 39.793.215.066         | 183.089.549           | 964.142.990             | 39.012.161.625         |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>159.569.711.390</b> | <b>15.463.579.307</b> | <b>13.467.794.329</b>   | <b>161.565.496.368</b> |

**10. Phải trả khác**

|                                         | Số cuối kỳ           | Số đầu năm           |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                      | <b>7.771.646.697</b> | <b>7.544.821.310</b> |
| Nhận ký quỹ, ký cược (1)                | 6.000.000.000        | 6.000.000.000        |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác       | 1.771.646.697        | 1.544.821.310        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>7.771.646.697</b> | <b>7.544.821.310</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                       | <b>5.000.000.000</b> | <b>5.000.000.000</b> |
| Công ty TNHH TM DV XD Tri Hồng Phát (2) | 5.000.000.000        | 5.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>5.000.000.000</b> | <b>5.000.000.000</b> |

(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 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 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**

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 11. 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 |               |                       |                |                       |  |
|                                      | 8.200.008.617 | 8.200.008.617         | 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                   | 92.857.143    | 92.857.143            | 92.857.143     | 92.857.143            |  |
| Vay Ông Đinh Văn Xuân                | 4.821.151.474 | 4.821.151.474         | 10.469.280.000 | 10.469.280.000        |  |
| Vay Ông Ngô Văn Minh                 | 50.000.000    | 50.000.000            | -              | -                     |  |
| Vay Ông TrầnViệt 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         |  |
| 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  |               |                       |                |                       |  |
|                                      | 494.742.857   | 494.742.857           | 541.542.857    | 541.542.857           |  |
| NH TMCP Quốc tế VN                   | 494.742.857   | 494.742.857           | 541.542.857    | 541.542.857           |  |
| Cộng                                 | 8.694.751.474 | 8.694.751.474         | 55.104.680.000 | 55.104.680.000        |  |

|                                                                                   |  |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| 12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả             |  | Số cuối kỳ     | Số đầu năm     |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả                                      |  | 97.579.810.471 | 97.579.810.471 |
| - Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả |  | 97.579.810.471 | 97.579.810.471 |
| Cộng                                                                              |  | 97.579.810.471 | 97.579.810.471 |

|                                                              |            |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 13. Vốn chủ sở hữu                                           |            |            |
| a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 21 |            |            |
| b. Cổ phiếu                                                  |            |            |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                          | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                       | 23.759.965 | 3.600.000  |
| Cổ phiếu phổ thông                                           | 23.759.965 | 3.600.000  |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                              | 23.759.965 | 3.600.000  |
| Cổ phiếu phổ thông                                           | 23.759.965 | 3.600.000  |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.     | 10.000     | 10.000     |
| c. Các quỹ của doanh nghiệp                                  |            |            |
| Quỹ đầu tư phát triển                                        | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| Cộng                                                         | 11.221.018 | 11.221.018 |
|                                                              | 11.221.018 | 11.221.018 |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

|                                                            | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                       |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                                                            | Năm 2026                           | Năm 2025              |
| <b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>           |                                    |                       |
| Doanh thu                                                  |                                    |                       |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng                                | 37.914.511.224                     | 66.938.965.979        |
| Doanh thu cho thuê                                         | 9.000.000                          | 24.466.069.391        |
| Doanh thu bán hàng hóa                                     | 101.218.160.160                    | 1.254.943.009         |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>139.141.671.384</b>             | <b>92.659.978.379</b> |
| <b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                     |                                    |                       |
| Giảm theo cắt giảm khối lượng                              | 202.969.875                        | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>202.969.875</b>                 | <b>-</b>              |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>  |                                    |                       |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng                                | 37.711.541.349                     | 66.938.965.979        |
| Doanh thu cho thuê                                         | 9.000.000                          | 24.466.069.391        |
| Doanh thu thuần bán hàng hóa                               | 101.218.160.160                    | 1.254.943.009         |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>138.938.701.509</b>             | <b>92.659.978.379</b> |
| <b>4. Giá vốn hàng bán</b>                                 |                                    |                       |
| Giá vốn công trình xây dựng                                | 49.141.141.196                     | 85.832.750.252        |
| Giá vốn bán hàng hóa                                       | 43.600.990.553                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>92.742.131.749</b>              | <b>85.832.750.252</b> |
| <b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>                    |                                    |                       |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                                 | 342.975.364                        | 515.850.568           |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>342.975.364</b>                 | <b>515.850.568</b>    |
| <b>6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b> |                                    |                       |
| Chi phí nhân viên quản lý                                  | 1.040.425.000                      | 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                                      | 204.114.575                        | 273.121.754           |
| Thuế, phí, lệ phí                                          | 110.120.920                        | 3.000.000             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                  | 229.080.000                        | 634.965               |
| Chi phí bằng tiền khác                                     | 518.460.208                        | 1.826.590.922         |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>2.102.200.703</b>               | <b>2.546.351.473</b>  |

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

|                                                                                                                             | Năm 2026              | Năm 2025              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>7. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>                                                                          |                       |                       |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                                                                                               | 31.530.470.187        | 21.151.438.379        |
| Chi phí nhân công                                                                                                           | 1.053.745.000         | 2.052.598.405         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                                                                                            | 204.634.714           | 273.121.754           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                                                                                   | 28.815.377.653        | 48.356.196.102        |
| Chi phí khác bằng tiền                                                                                                      | 531.384.712           | 2.471.768.103         |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                 | <b>62.135.612.266</b> | <b>74.305.122.743</b> |
| <b>8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                                                      | <b>Năm 2026</b>       | <b>Năm 2025</b>       |
| 1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành                                            | 8.773.770.400         | 1.034.344.160         |
| 2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay | -                     | -                     |
| <b>3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                                                 | <b>8.773.770.400</b>  | <b>1.034.344.160</b>  |
| <b>9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                                                                          | <b>Năm 2026</b>       | <b>Năm 2025</b>       |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                            | 34.778.799.901        | 4.133.536.036         |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông                                                             | 34.778.799.901        | 4.133.536.036         |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ                                                                         | 17.279.983            | 10.800.000            |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                                                                             | <b>2.013</b>          | <b>383</b>            |
| <b>10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                                                                                       | <b>Năm 2026</b>       | <b>Năm 2025</b>       |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông                                                             | 34.778.799.901        | 4.133.536.036         |
| 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                   | 34.778.799.901        | 4.133.536.036         |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ                                                                         | 17.279.983            | 10.800.000            |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm                               | 17.279.983            | 10.800.000            |
| <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                                                                                           | <b>2.013</b>          | <b>383</b>            |

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Giao dịch với các bên liên quan

| Danh sách các bên liên quan                                                 | Mối quan hệ                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Bên liên quan khác. | Nhân sự quản lý chủ chốt                                                                                                 |
| 2. 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 Đơn vị có lãnh đạo là bên liên quan của Thành viên chủ chốt. |
| 3. Công ty TNHH MTV dịch vụ tổng hợp Phước Nguyên                           |                                                                                                                          |

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

| Bên liên quan                                                           | 6 TĐN/2026  | 6 TĐN/2025  |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, người quản lý khác | 348.000.000 | 148.000.000 |
| Cộng                                                                    | 348.000.000 | 148.000.000 |

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

| Bên liên quan                                  | Mối quan hệ        | Tính chất giao dịch          | Phát sinh trong năm | Số dư cuối năm 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                    | 22.551.871.474      | (4.821.151.474)                    |
| Ông Đỗ Tấn Cường                               | Chủ tịch           | Mượn tiền                    | 10.000.000.000      | -                                  |
| Ông Đỗ Tấn Vũ                                  | Em trai Chủ tịch   | Mượn tiền                    | 20.000.000.000      | -                                  |
| Ông Đỗ Tấn Vũ                                  | Em trai Chủ tịch   | Đặt cọc mua cổ phần          | (6.500.000.000)     | 10.000.000.000                     |
| 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                     |

3. Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc Quý 2/2026 đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

4. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2026 kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 28 tháng 07 năm 2026.

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Tuấn



Đinh Văn Xuân

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 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 | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng            |
|-----------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| 6 tháng đầu năm 2025  |                        |                      |                       |                                   |                                 |                 |
| Số dư đầu kỳ          | 36.000.000.000         | 11.616.611.475       | 8.737.221.018         | 51.658.199.911                    | -                               | 108.012.032.404 |
| Lợi nhuận             | -                      | -                    | -                     | 4.133.536.036                     | -                               | 4.133.536.036   |
| Số dư cuối kỳ         | 36.000.000.000         | 11.616.611.475       | 8.737.221.018         | 55.791.735.947                    | -                               | 112.145.568.440 |
| 6 tháng đầu năm 2026  |                        |                      |                       |                                   |                                 |                 |
| Số dư đầu kỳ          | 108.000.000.000        | 611.475              | 11.221.018            | 350.330.506.714                   | 162.739.560.787                 | 621.081.899.994 |
| Lợi nhuận             | -                      | -                    | -                     | 34.778.799.901                    | -                               | 34.778.799.901  |
| Chia cổ tức (*)       | 129.599.650.000        | -                    | -                     | (129.599.650.000)                 | -                               | -               |
| Tăng giảm do hợp nhất | -                      | -                    | -                     | -                                 | (77.110.865)                    | (77.110.865)    |
| Số dư cuối kỳ         | 237.599.650.000        | 611.475              | 11.221.018            | 255.509.656.615                   | 162.662.449.922                 | 655.783.589.030 |

(\*) Theo báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 1006/BC-PHTCTC ngày 10/06/2026 và tài liệu số 4146/BBCK-QLCB của Ủy ban chứng khoán Nhà nước ngày 18/05/2026, Công ty đã phát hành 12.959.965 cổ phiếu để trả cổ tức cho 558 cổ đông theo tỷ lệ 10:12. Nguồn vốn phát hành được trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 31/12/2025 theo báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng 40.