

Qualified Services
with Global
Understanding and Vision

Local Expertise
International Presence



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 40

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Đinh Văn Xuân
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Số: 425/2026/BCSXHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘKính gửi:**Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc****Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40**

Chúng tôi đã thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 được lập ngày 26/8/2026, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 của Công ty đã được soát xét bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác với Báo cáo soát xét phát hành ngày 13/8/2025 đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.



Vũ Ngọc Ân

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2023-137-1

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

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2026	01/01/2026
			VND	(trình bày lại) VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)	100		814.164.337.121	861.167.529.546
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	11.398.382.885	47.130.179.925
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
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	50.000.000.000
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125	5.2.a	-	50.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		283.357.907.411	275.857.833.409
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	194.225.400.398	201.263.299.123
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	48.005.322.001	12.056.687.478
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	43.463.397.784	64.874.059.580
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(2.336.212.772)	(2.336.212.772)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	516.523.309.102	485.304.378.489
1. Hàng tồn kho	141		516.523.309.102	485.304.378.489
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		2.884.737.723	2.875.137.723
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		2.884.737.723	2.875.137.723
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+260+270)	200		229.602.242.554	178.712.662.287
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		13.380.708.238	13.320.708.238
5. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	13.380.708.238	13.320.708.238
II. Tài sản cố định	220		5.954.403.029	5.310.056.262
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	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)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2.b	210.081.897.787	160.081.897.787
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.2.b	210.081.897.787	160.081.897.787
VII Tài sản dài hạn khác	270		185.233.500	-
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	185.233.500	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		1.043.766.579.675	1.039.880.191.833

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

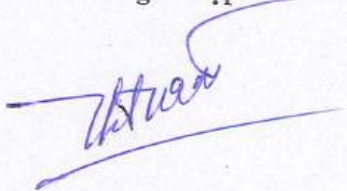
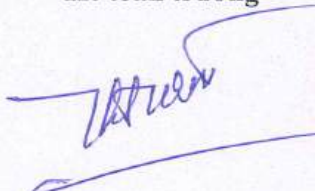
NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2026	01/01/2026
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		388.584.598.608	418.798.291.839
I. Nợ ngắn hạn	310		285.510.788.137	315.676.938.511
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	38.192.113.808	29.529.416.387
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	66.954.969.902	63.232.983.902
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.12	161.627.104.331	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	5.13	1.985.201.925	762.763.164
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.14	8.311.646.697	7.544.821.310
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.15	8.200.751.474	54.563.137.143
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	373.105.215
II. Nợ dài hạn	330		103.073.810.471	103.121.353.328
8. Phải trả dài hạn khác	338	5.14	5.000.000.000	5.000.000.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.15	494.000.000	541.542.857
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		97.579.810.471	97.579.810.471
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.16	655.181.981.067	621.081.899.994
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
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		129.599.650.000	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.221.018	11.221.018
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		254.943.718.327	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		34.212.861.613	350.330.306.803
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	5.17	162.626.780.247	162.739.560.787
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		1.043.766.579.675	1.039.880.191.833

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Trưởng Giám đốc


Bùi Thanh Tuấn

Bùi Thanh Tuấn

Đinh Văn Xuân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	138.938.701.509	92.659.978.379
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		138.938.701.509	92.659.978.379
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	92.742.131.749	85.832.750.252
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		46.196.569.760	6.827.228.127
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	342.975.364	515.850.568
8. Chi phí tài chính	23	6.4	791.522.674	-
Trong đó: Chi phí đi vay	24		787.912.650	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	2.638.590.679	2.546.351.473
11. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	27		-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27}	30		43.109.431.771	4.796.727.222
13. Thu nhập khác	31	6.6	5.816.721	375.002.967
14. Chi phí khác	32	6.6	278.597.019	3.849.993
15. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(272.780.298)	371.152.974
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		42.836.651.473	5.167.880.196
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	8.736.570.400	1.034.344.160
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		34.100.081.073	4.133.536.036
20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		34.212.861.613	4.133.536.036
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(112.780.540)	-
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	3.168	383

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Bùi Thanh Tuấn

Bùi Thanh Tuấn

Đinh Văn Xuân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		42.836.651.473	5.167.880.196
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		204.634.714	273.121.754
- Các khoản dự phòng	03		(373.105.215)	(375.000.000)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(342.525.821)	(515.850.568)
- Chi phí đi vay	06		787.912.650	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		43.113.567.801	4.550.151.382
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(69.769.674.002)	(103.452.401.099)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(31.218.930.613)	14.073.978.982
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		11.203.873.926	4.484.992.341
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(185.233.500)	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(787.912.650)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.371.103.816)	(10.415.152.261)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(459.850.426)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(51.015.412.854)	(91.218.281.081)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(848.981.481)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		62.200.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		342.525.821	515.850.568
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		61.693.544.340	515.850.568
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(46.409.928.526)	3.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(35.731.797.040)	(87.702.430.513)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	47.130.179.925	93.680.046.443
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	11.398.382.885	5.977.615.930

Người lập

Bùi Thanh Tuấn

Bùi Thanh Tuấn

Kế toán trưởng

Bùi Thanh Tuấn

Bùi Thanh Tuấn

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đinh Văn Xuân

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 là Công ty cổ phần được thành lập theo Luật doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cấp lần đầu ngày 28/5/2001, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 08 ngày 15/5/2007. Trong năm 2008, Công ty chuyển trụ sở về Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1800421390 ngày 02/4/2008, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 18 (mười tám) ngày 19/8/2026 của Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh về việc thay đổi vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800421390 thay đổi lần thứ 18 (mười tám) ngày 19/8/2026 của Công ty là 237.599.650.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm ba mươi bảy tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng*).

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

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

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

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

1.2 Ngành nghề hoạt động kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh:

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2026, Công ty có đơn vị trực thuộc:

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

Tại ngày 30/6/2026, Công ty có Công ty con như sau:

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

1.5 Số lượng người lao động tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán

Tổng số lao động của Công ty và Công ty con tại ngày 30/6/2026 là 16 người (tại ngày 31/12/2025 là 14 người).

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính. Thông tư 99/2025/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Trường hợp việc áp dụng Thông tư này làm thay đổi cách trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty sẽ thực hiện trình bày lại hoặc phân loại lại số liệu so sánh theo quy định. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành hướng lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 30/6 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 và các Công ty con.

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng và các khoản cho vay.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá trị ghi sổ bao gồm gốc và lãi được hưởng đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, sau khi trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư khác

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

Với các hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát:

Công ty là bên góp vốn: Các khoản vốn bằng tiền và tài sản góp vào BCC được ghi nhận như một khoản đầu tư khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất được trích lập khi có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy khoản đầu tư bị suy giảm giá trị tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá trị tổn thất được xác định theo quy định kế toán hiện hành.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy Công ty không có khả năng thu hồi hoặc khó có khả năng thu hồi đối với các khoản nợ phải thu của Công ty theo các quy định kế toán hiện hành.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc thiết bị	04 - 06
Phương tiện vận tải	06

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

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan.

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

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

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

Nguyên tắc kế toán Phải trả người bán, Phải trả khác

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

Các khoản nợ phải trả này được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản của nhà cung cấp hoặc người bán (là đơn vị độc lập với người mua). Khoản phải trả người bán bao gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.
- Đối với các hợp đồng hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát:

Công ty là bên nhận góp vốn: Các khoản vốn bằng tiền và tài sản nhận góp vốn theo hợp đồng BCC được ghi nhận như một khoản phải trả trên Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

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

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

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

Khoản dự phòng phải trả của Công ty là các khoản chi phí bảo hành công trình.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn 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 mua lại.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu doanh thu xây dựng và doanh thu bán hàng.

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.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí:

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	468.771.211	166.262.002
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	4.929.611.674	45.963.917.923
Tương đương tiền (**)	6.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	11.398.382.885	47.130.179.925

(*) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Định	14.720.782	24.534.615.358
Ngân hàng TMCP Quân đội - PGD Bến Thành	4.825.689.812	21.312.958.899
Đối tượng khác	89.201.080	116.343.666
Cộng	4.929.611.674	45.963.917.923

(): Chi tiết tương đương tiền**

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Định	6.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	6.000.000.000	1.000.000.000

Khoản tiền và tiền tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng với lãi suất 4,2%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40
Số 201/58, đường Nguyễn Xi, phường Bình Thạnh,
Thành phố Hồ Chí Minh,

Mẫu số B09a - DN/HN
Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc (trình bày lại)	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	-	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	-	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
Cộng	-	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-

Trong đó, khoản đầu tư khác vào các bên liên
quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
			Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác			210.081.897.787	210.081.897.787	-	160.081.897.787	160.081.897.787	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn (1)	19,5%	19,5%	160.081.897.787	160.081.897.787	-	160.081.897.787	160.081.897.787	-
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương (2)			50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-	-
Cộng			210.081.897.787	210.081.897.787	-	160.081.897.787	160.081.897.787	-
Trong đó, khoản đầu tư khác vào các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)								
			50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-	-

- (1): Giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn theo giá gốc trên Báo cáo tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà Mỹ (Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40) tại ngày 30/6/2026 là 11.700.000.000 VND. Giá trị khoản đầu tư trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc đã được điều chỉnh theo giá trị tài sản thuần sau ngày mua khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà Mỹ.
- (2): Khoản hợp tác đầu tư BCC theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 15092025/HTKD/AD-L40 ngày 15/9/2025 để thực hiện dự án Khu đô thị Đại Dương Xanh tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, Thành phố Đà Nẵng. Thời hạn hợp tác đến hết ngày 31/12/2028.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.3 Phải thu khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	194.225.400.398	(2.336.212.772)	201.263.299.123	(2.336.212.772)
Ông Trần Minh Hội	-	-	37.600.000.000	-
Bà Huỳnh Thị Tú Oanh	-	-	24.600.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Minh Sơn Quảng Nam	141.548.500.847	-	79.298.500.847	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Việt Thịnh	27.203.321.850	-	16.504.560.000	-
Đối tượng khác	25.473.577.701	(2.336.212.772)	43.260.238.276	(2.336.212.772)
Cộng	194.225.400.398	(2.336.212.772)	201.263.299.123	(2.336.212.772)
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	<i>11.320.804.080</i>	<i>-</i>	<i>11.320.804.080</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>				

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty TNHH ĐT Xây dựng INTERCONS	8.028.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trường Thành	9.998.553.000	9.998.553.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy lợi 10	7.127.064.200	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	20.834.016.072	-
Các đối tượng khác	2.017.688.729	2.058.134.478
Tổng	48.005.322.001	12.056.687.478

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.5 Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Trình bày lại Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	43.463.397.784	-	64.874.059.580	-
Tạm ứng	25.069.325.704	-	24.960.000.000	-
Ông Đỗ Tấn Vũ (1)	24.500.000.000	-	24.960.000.000	-
Các khoản tạm ứng khác	569.325.704	-	-	-
Phải thu khác	18.394.072.080	-	39.914.059.580	-
Ông Đỗ Tấn Vũ (2)	10.000.000.000	-	16.500.000.000	-
Ông Hoàng Trọng Đức (2)	-	-	15.000.000.000	-
Ban QLDA đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức, TP Cần Thơ	1.535.333.000	-	1.535.333.000	-
Sở Xây dựng Thành phố Đà Nẵng (trước đây là Trung tâm phát triển Quỹ đất Thị xã Điện Bàn) (3)	6.256.106.380	-	6.256.106.380	-
Phòng quản lý đô thị Thị xã Điện Bàn	600.255.200	-	600.255.200	-
Các khoản phải thu khác	2.377.500	-	22.365.000	-
Dài hạn	13.380.708.238	-	13.320.708.238	-
Ký quỹ tham gia đấu giá bãi cát B1, B3	4.953.600.000	-	4.953.600.000	-
Ký quỹ tham gia đấu giá bãi cát B14	6.002.280.000	-	6.002.280.000	-
Ký quỹ thi công công trình	2.424.828.238	-	2.364.828.238	-
Cộng	56.844.106.022	-	78.194.767.818	-
<i>Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>34.500.000.000</i>	<i>-</i>	<i>41.460.000.000</i>	<i>-</i>

- (1): Tiền tạm ứng cán bộ nhân viên là khoản tiền Công ty ứng cho các cá nhân để thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh hoặc giải quyết công việc được giao theo quy chế quản lý tài chính của Công ty.
- (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. Tại thời điểm Báo cáo, các bên đã ký biên bản làm việc về việc thanh lý hợp đồng đặt cọc.
- (3): Khoản ký quỹ bảo đảm đầu tư dự án Khu đô thị Phúc hợp Hà My của Công ty con là Công ty cổ phần Phúc hợp Hà My.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.6 Nợ xấu

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	2.336.212.772	-	2.336.212.772	-
	Quá hạn 6 tháng - dưới 1 năm (VND)	Quá hạn 1 - dưới 2 năm (VND)	Quá hạn 2 - dưới 3 năm (VND)	Quá hạn trên 3 năm (VND)
<i>Trong đó:</i>				
Phải thu khách hàng				
BQL Dự án Đầu tư Xây dựng các công trình TP. Hồ Chí Minh - Công trình đề bao Bà Hồng	-	-	-	1.248.557.772
BQL Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Bến Tre	-	-	-	932.587.000
BQL Dự án chuyên ngành Nông nghiệp và PTNT Đồng Nai	-	-	-	155.068.000
Cộng	-	-	-	2.336.212.772

5.7 Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.104.008.333	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	479.712.682.277	-	473.881.759.307	-
<i>Dự án Khu đô thị Phúc hợp Hà My (1)</i>	472.972.904.530	-	472.972.904.530	-
<i>Chi phí dở dang các công trình xây lắp</i>	6.739.777.747	-	908.854.777	-
Hàng hóa (cát)	32.706.618.492	-	11.422.619.182	-
Cộng	516.523.309.102	-	485.304.378.489	-

(1): Dự án Khu phức hợp Hà My tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng) có quy mô 51.000 m², trong đó diện tích đất ở biệt thự là 29.655 m². Dự án đang được giao đất đợt 1 (diện tích đất được giao là 33.070 m², trong đó diện tích đất ở biệt thự là 20.737 m²) và đã có thông báo tiền sử dụng đất phải nộp nhà nước và thông báo chậm nộp tiền thuê đất của dự án. Hiện đang trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

Giá trị theo giá gốc trên Báo cáo tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My (Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40) tại ngày 30/6/2026 là 133.455.749.961 VND. Giá trị dự án trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc đã được điều chỉnh theo giá trị tài sản thuần sau ngày mua khoản đầu tư vào Công ty Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Dài hạn	185.233.500	-
Công cụ, dụng cụ	185.233.500	-
Cộng	185.233.500	-

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2026	8.150.889.211	-	805.454.545	8.956.343.756
Mua trong kỳ	-	117.500.000	731.481.481	848.981.481
Số dư tại 30/6/2026	<u>8.150.889.211</u>	<u>117.500.000</u>	<u>1.536.936.026</u>	<u>9.805.325.237</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2026	3.623.398.232	-	22.889.262	3.646.287.494
Khấu hao trong kỳ	126.238.332	2.455.622	75.940.760	204.634.714
Số dư tại 30/6/2026	<u>3.749.636.564</u>	<u>2.455.622</u>	<u>98.830.022</u>	<u>3.850.922.208</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2026	<u>4.527.490.979</u>	<u>-</u>	<u>782.565.283</u>	<u>5.310.056.262</u>
Tại 30/6/2026	<u>4.401.252.647</u>	<u>115.044.378</u>	<u>1.438.106.004</u>	<u>5.954.403.029</u>

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình cầm cố thế chấp tại ngày 30/6/2026 là 725.032.813 VND (tại ngày 01/01/2026 là 782.565.283 VND)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 1.274.832.450 VND (tại ngày 01/01/2026 là 1.274.832.450 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40
Số 201/58, đường Nguyễn Xi, phường Bình Thạnh,
Thành phố Hồ Chí Minh,

Mẫu số B09a - DN/HN
Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

Danh mục Tài sản cố định hữu hình có giá trị nguyên giá lớn hơn 10% tổng tài sản như sau:

Loại và tên tài sản	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	8.150.889.211	3.749.636.564	4.401.252.647	8.150.889.211	3.623.398.232	4.527.490.979
Văn phòng làm việc 201/58 Nguyễn Xi I	3.223.009.822	1.812.943.080	1.410.066.742	3.223.009.822	1.732.367.832	1.490.641.990
Văn phòng làm việc 201/58 Nguyễn Xi II	3.653.046.939	661.861.034	2.991.185.905	3.653.046.939	616.197.950	3.036.848.989
Nhà kho Trị An	1.274.832.450	1.274.832.450	-	1.274.832.450	1.274.832.450	-
Cộng	8.150.889.211	3.749.636.564	4.401.252.647	8.150.889.211	3.623.398.232	4.527.490.979

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.10 Phải trả người bán

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	38.192.113.808	29.529.416.387
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây lắp 276	1.432.628.000	1.432.628.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây dựng 40.10	1.054.231.097	6.791.185.590
Công ty TNHH Kiến trúc Vận tải Hoài Bảo	4.970.484.000	4.970.484.000
Công ty TNHH ĐTXD Minh Sơn Quảng Nam	17.845.850.536	-
Đối tượng khác	12.888.920.175	16.335.118.797
Cộng	38.192.113.808	29.529.416.387

5.11 Người mua trả tiền trước

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	66.954.969.902	63.232.983.902
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy Lợi Lâm Đồng	9.998.553.000	9.998.553.000
BQL Dự án Đầu tư Xây dựng và Công trình công cộng huyện Lâm Hà	3.849.744.519	3.849.744.519
BQL Dự án Đầu tư Xây dựng số 1	17.300.031.384	17.300.031.384
BQL Đầu tư và Xây dựng Thủy Lợi 10	25.852.895.000	21.913.877.000
Người mua trả tiền trước khác	9.953.745.999	10.170.777.999
Cộng	66.954.969.902	63.232.983.902

5.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/6/2026 VND
Phải nộp	159.569.711.390	15.525.187.270	13.467.794.329	161.627.104.331
Ngắn hạn	159.569.711.390	15.525.187.270	13.467.794.329	161.627.104.331
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	8.736.570.400	3.371.103.816	40.856.933.555
Thuế thu nhập cá nhân	-	2.377.500	2.377.500	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	80.102.439.851	-	-	80.102.439.851
Các loại thuế khác	138.873.632	39.852.350	-	178.725.982
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	39.793.215.066	242.045.162	964.142.990	39.071.117.238

Trong đó, nợ quá hạn như sau:

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.120.363.155	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	80.102.439.851	80.102.439.851
Các loại thuế khác	178.725.982	138.873.632
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	39.071.117.238	39.793.215.066
Tổng	151.472.646.226	120.034.528.549

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.13 Chi phí phải trả

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	1.985.201.925	762.763.164
Trích trước chi phí công trình	1.985.201.925	762.763.164
Cộng	1.985.201.925	762.763.164

5.14 Phải trả khác

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	8.311.646.697	7.544.821.310
Bảo hiểm xã hội	116.625.128	54.765.000
Bảo hiểm y tế	-	9.585.000
Bảo hiểm thất nghiệp	-	4.260.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10 (1)	6.000.000.000	6.000.000.000
Thù lao HĐQT và BKS	540.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.655.021.569	1.476.211.310
Dài hạn	5.000.000.000	5.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Trí Hồng Phát (2)	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	13.311.646.697	12.544.821.310

Trong đó:

Phải trả các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

540.000.000

-

- (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 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, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.15 Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Vay ngắn hạn	8.107.151.474	80.727.871.474	127.091.000.000	54.470.280.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	-	-	39.765.000.000	39.765.000.000
Ông Đinh Văn Xuân (3)	4.821.151.474	30.677.871.474	36.326.000.000	10.469.280.000
Ông Trần Việt Thắng (4)	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000
Ông Hầu Văn Tuấn (4)	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Các cá nhân khác	286.000.000	50.050.000.000	50.000.000.000	236.000.000
Vay dài hạn ngắn hạn đến hạn trả	93.600.000	47.542.857	46.800.000	92.857.143
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (2)	93.600.000	47.542.857	46.800.000	92.857.143
Vay dài hạn	494.000.000	-	47.542.857	541.542.857
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (2)	494.000.000	-	47.542.857	541.542.857
Tổng	8.694.751.474	80.775.414.331	127.185.342.857	55.104.680.000
Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)	7.821.151.474	50.677.871.474	56.326.000.000	10.469.280.000

- (1): Hợp đồng cho vay số BCLC-9572-01 ngày 08/9/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, hạn mức cho vay 44.765.000.000 VND. Thời gian cho vay tối đa 10 tháng. Mục đích: thanh toán/bù đắp tiền thanh toán theo hợp đồng mua bán tài sản trùng đầu giá số 72/HD-MBTs ngày 07/7/2025 ký giữa khách hàng và Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Nam. Lãi suất cho vay theo từng khế ước. Khách hàng được rút vốn chậm nhất đến ngày 13/02/2026. Tài sản thế chấp bằng Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán tài sản thuộc sở hữu của khách hàng theo HD thế chấp QTS/VPL-L40 ký ngày 08/9/2025; Quyền tài sản phát sinh từ dự án COCO Riverside và Dự án Khu đô thị Ánh Dương thuộc sở hữu của Công ty TNHH Xây dựng, thương mại và Dịch vụ An Dương theo các hợp đồng thế chấp.
- (2): Hợp đồng tín dụng số 108563302.05 ngày 03/11/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 và Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam. Số tiền vay: 650.000.000 đồng. Mục đích: Đáp ứng nhu cầu vay mua ô tô hiệu Ford New Territory Titanium X 1.5 Ecoboot theo Hợp đồng mua bán số 5709 ký ngày 24/9/2025 giữa Công ty Cổ phần DANA và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn 84 tháng kể từ ngày rút vốn lần đầu. Lãi suất cho vay thả nổi. Tài sản bảo đảm là xe ô tô Ford New Territory Titanium X 1.5 Ecoboot.
- (3): Hợp đồng cho vay tiền ngày 01/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 và ông Đinh Văn Xuân, số tiền vay: 15.000.000.000 đồng. Thời hạn: 9 tháng kể từ ngày 01/10/2025. Lãi suất 0%.
- (4) Các khoản mượn tiền cá nhân dưới 12 tháng, không có lãi suất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.16 Vốn chủ sở hữu		Đơn vị tính: VND				
a. Chi tiết tăng, giảm vốn chủ sở hữu						
		Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối
						Lợi ích cổ đông không kiểm soát
Số dư tại 01/01/2025		36.000.000.000	11.616.611.475	-	8.737.221.018	51.658.199.911
Lãi trong năm trước		-	-	-	-	317.568.918.606
Chia cổ tức		-	-	-	-	(5.126.161.525)
Tăng vốn		72.000.000.000	(11.616.000.000)	-	(8.726.000.000)	(51.658.000.000)
Tăng/giảm do hợp nhất		-	-	-	-	37.887.549.722
Số dư tại 01/01/2026		108.000.000.000	611.475	-	11.221.018	350.330.506.714
Tăng vốn (1)		-	-	129.599.650.000	-	(129.599.650.000)
Lãi trong kỳ này		-	-	-	-	34.212.861.613
Số dư tại 30/06/2026		108.000.000.000	611.475	129.599.650.000	11.221.018	254.943.718.327
						162.739.560.787
						621.081.899.994
						-
						(112.780.540)
						34.100.081.073
						655.181.981.067

(1): Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 2602A/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 26/02/2026 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2026/NQ-HĐQT/L40 ngày 05/6/2026. Nguồn phát hành: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Số cổ phần phát hành thêm: 12.959.965 cổ phần tương ứng giá trị 129.599.650.000 VND. Theo Quyết định số 836/QĐ-SGDHN ngày 24/6/2026 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, số lượng cổ phiếu thay đổi đăng ký niêm yết là 12.959.965 cổ phiếu, kể từ ngày 29/6/2026. Theo Thông báo số 2902/TB-SGDHN ngày 02/7/2026 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, số lượng cổ phiếu thay đổi đăng ký niêm yết là 12.959.965 cổ phiếu, được giao dịch kể từ ngày 07/7/2026. Ngày 19/8/2026, Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 18 về việc thay đổi vốn điều lệ, theo đó Vốn điều lệ của Công ty là 237.599.650.000 đồng, tương ứng tổng số cổ phần là 23.759.965 cổ phần.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.16 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ông Đỗ Tân Cường	21.600.000.000	21.600.000.000
Ông Đinh Văn Xuân	11.230.000.000	11.230.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	75.170.000.000	75.170.000.000
Cộng	108.000.000.000	108.000.000.000

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	108.000.000.000	36.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	72.000.000.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	108.000.000.000	108.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	129.599.650.000	51.658.000.000

d. Cổ phiếu

	30/06/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
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 được mua lại	-	-
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/Cổ phiếu)	10.000	10.000

(*): Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 2602A/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 26/02/2026 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2026/NQ-HĐQT/L40 ngày 05/6/2026. Nguồn phát hành: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Số cổ phần phát hành thêm: 12.959.965 cổ phần tương ứng giá trị 129.599.650.000 VND. Theo Quyết định số 836/QĐ-SGDHN ngày 24/6/2026 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, số lượng cổ phiếu thay đổi đăng ký niêm yết là 12.959.965 cổ phiếu, kể từ ngày 29/6/2026. Theo Thông báo số 2902/TB-SGDHN ngày 02/7/2026 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, số lượng cổ phiếu thay đổi đăng ký niêm yết là 12.959.965 cổ phiếu, được giao dịch kể từ ngày 07/7/2026. Ngày 19/8/2026, Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 18 về việc thay đổi vốn điều lệ, theo đó Vốn điều lệ của Công ty là 237.599.650.000 đồng, tương ứng tổng số cổ phần là 23.759.965 cổ phần.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.17 Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Số đầu kỳ	162.739.560.787	-
Lợi nhuận thuần trong năm	(112.780.540)	-
Số cuối kỳ	162.626.780.247	-

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Doanh thu dịch vụ xây lắp	55.775.156.052	92.028.394.630
Doanh thu bán điện mặt trời	-	613.583.749
Doanh thu bán cát	83.154.545.457	-
Doanh thu khác	9.000.000	18.000.000
Cộng	138.938.701.509	92.659.978.379

Trong đó:

Doanh thu từ các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

- 6.000.000

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Giá vốn dịch vụ xây lắp	54.202.488.593	85.219.166.503
Giá vốn bán cát	38.539.643.156	-
Giá vốn bán điện mặt trời	-	613.583.749
Cộng	92.742.131.749	85.832.750.252

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	342.975.364	515.850.568
Cộng	342.975.364	515.850.568

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lãi tiền vay	787.912.650	-
Chi phí tài chính khác	3.610.024	-
Cộng	791.522.674	-

6.5 Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.638.590.679	2.546.351.473
Chi phí nhân viên quản lý	1.580.425.000	395.742.920
Chi phí vật liệu quản lý	-	29.510.231
Chi phí khấu hao TSCĐ	204.114.575	273.121.754
Thuế phí và lệ phí	110.120.920	783.832.208
Chi phí dịch vụ mua ngoài	349.080.000	303.290.910
Các khoản chi phí khác	394.850.184	760.853.450
Cộng	2.638.590.679	2.546.351.473

6.6 Thu nhập khác/chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Thu nhập khác		
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	375.000.000
Thu nhập từ bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	5.816.721	-
Thu nhập khác	-	2.967
Cộng	5.816.721	375.002.967
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp, phạt thuế	265.779.169	-
Chi phí khác	12.817.850	3.849.993
Cộng	278.597.019	3.849.993
Lợi nhuận khác	(272.780.298)	371.152.974

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	8.736.570.400	1.034.344.160
Tổng	8.736.570.400	1.034.344.160

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	34.212.861.613	4.133.536.036
Các khoản điều chỉnh tăng:	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm :	-	-
Lợi nhuận /(lỗ) phân bổ cho cổ phiếu phổ thông (VND)	34.212.861.613	4.133.536.036
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	10.800.000	10.800.000
Lãi/ (lỗ)cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3.168	383

Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	78.294.699.808	21.151.438.379
Chi phí nhân công	3.297.510.509	2.052.598.405
Chi phí khấu hao tài sản cố định	204.634.714	273.121.754
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.637.380.612	48.356.196.102
Chi phí khác	946.496.785	2.471.768.103
Cộng	95.380.722.428	74.305.122.743

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

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

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

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương và thù lao	888.000.000	198.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Hội đồng Quản trị		432.000.000	50.000.000
Ông Lê Đình Hiến	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 07/03/2025)	-	30.000.000
Ông Đỗ Tấn Cường	Chủ tịch	120.000.000	-
Ông Hà Huy Khánh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 07/03/2025)	-	10.000.000
Ông Trần Bắc Việt	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 07/03/2025)	-	10.000.000
Ông Đinh Văn Xuân	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 07/3/2025)	78.000.000	-
Ông Phan Anh	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 28/4/2025)	78.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 15/10/2025)	78.000.000	-
Ông Phạm Hữu Tài	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 15/10/2025)	78.000.000	-
Ban Kiểm soát		108.000.000	18.000.000
Bà Nguyễn Thị Hoa	Trưởng Ban Kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)	-	10.000.000
Bà Lê Thị Thủy	Thành viên Ban Kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)	-	4.000.000
Ông Dương Văn Vang	Thành viên Ban Kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)	-	4.000.000
Ông Trần Văn Hùng	Trưởng ban (Bỏ nhiệm ngày 28/4/2025)	48.000.000	-
Ông Nguyễn Lê Duy	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 28/4/2025)	30.000.000	-
Ông Trần Công Hậu	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 15/10/2025)	30.000.000	-
Ban Tổng Giám đốc và Người quản lý khác		348.000.000	130.000.000
Ông Đinh Văn Xuân	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 07/3/2025)	90.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Sơn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 07/03/2025) Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 07/3/2025 đến ngày 23/4/2026)	-	80.000.000
Ông Nguyễn Thành Trung	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 17/03/2025)	-	50.000.000
Ông Bùi Thanh Tuấn	Kế toán trưởng (Bỏ nhiệm ngày 17/3/2025)	78.000.000	-
Bà Nguyễn Linh Phương	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 01/01/2026)	180.000.000	-
Cộng		888.000.000	198.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

b. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
		VND	VND
Mua hàng		-	1.543.954.006
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10	Mua hàng	-	1.045.727.491
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng	Mua hàng	-	498.226.515
Bán hàng		-	6.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10	Cho thuê văn phòng	-	6.000.000
Giao dịch đi vay		50.677.871.474	3.000.000.000
Ông Đinh Văn Xuân	Vay	30.677.871.474	-
Ông Đỗ Tấn Cường	Vay	10.000.000.000	-
Ông Đỗ Tấn Vũ	Vay	10.000.000.000	-
Ông Trần Việt Thắng	Vay	-	3.000.000.000
Giao dịch trả nợ vay		56.326.000.000	-
Ông Đinh Văn Xuân	Trả vay	36.326.000.000	-
Ông Đỗ Tấn Cường	Trả vay	10.000.000.000	-
Ông Đỗ Tấn Vũ	Trả vay	10.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Các khoản đầu tư tài chính		50.000.000.000	50.000.000.000
<i>Ngắn hạn</i>		-	50.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	Hợp tác đầu tư	-	50.000.000.000
<i>Dài hạn</i>		50.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	Hợp tác đầu tư	50.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		11.320.804.080	11.320.804.080
Công ty TNHH MTV dịch vụ tổng hợp Phước Nguyên	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.320.804.080	11.320.804.080
Phải thu ngắn hạn khác		34.500.000.000	41.460.000.000
Ông Đỗ Tấn Vũ	Phải thu khác	10.000.000.000	16.500.000.000
Ông Đỗ Tấn Vũ	Tạm ứng	24.500.000.000	24.960.000.000
Các khoản phải trả khác		540.000.000	-
a. Ngắn hạn		540.000.000	-
Ông Đỗ Tấn Cường	Thù lao	120.000.000	-
Ông Đinh Văn Xuân	Thù lao	78.000.000	-
Ông Phan Anh	Thù lao	78.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thù lao	78.000.000	-
Ông Phạm Hữu Tài	Thù lao	78.000.000	-
Ông Trần Văn Hùng	Thù lao	48.000.000	-
Ông Nguyễn Lê Duy	Thù lao	30.000.000	-
Ông Trần Công Hậu	Thù lao	30.000.000	-
Vay và nợ thuê tài chính		7.821.151.474	10.469.280.000
Ông Đinh Văn Xuân	Vay	4.821.151.474	10.469.280.000
Ông Trần Việt Thắng (là bên liên quan từ ngày 16/6/2026)	Vay	3.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40
Số 201/58, đường Nguyễn Xi, phường Bình Thạnh,
Thành phố Hồ Chí Minh,

Mẫu số B09a - DN/HN
Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT- BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

Đơn vị tính: VND

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động bán hàng hóa	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Không thể phân bổ	Cộng
DOANH THU THUẬN, GIÁ VỐN						
Tổng doanh thu thuần	55.775.156.052	83.154.545.457	-	9.000.000	-	138.938.701.509
Tổng giá vốn	(54.202.488.593)	(38.539.643.156)	-	-	-	(92.742.131.749)
Lợi nhuận gộp	1.572.667.459	44.614.902.301	-	9.000.000	-	46.196.569.760
Doanh thu tài chính					342.975.364	342.975.364
Chi phí tài chính					(791.522.674)	(791.522.674)
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(2.638.590.679)	(2.638.590.679)
Thu nhập khác					5.816.721	5.816.721
Chi phí khác					(278.597.019)	(278.597.019)
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(8.736.570.400)	(8.736.570.400)
Lợi nhuận trong kỳ						34.100.081.073

Báo cáo kết quả bộ phận giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động bán hàng hóa	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Không thể phân bổ	Cộng
DOANH THU THUẬN, GIÁ VỐN						
Tổng doanh thu thuần	92.028.394.630	613.583.749	-	18.000.000	-	92.659.978.379
Tổng giá vốn	(85.219.166.503)	(613.583.749)	-	-	-	(85.832.750.252)
Lợi nhuận gộp	6.809.228.127	-	-	18.000.000	-	6.827.228.127
Doanh thu tài chính					515.850.568	515.850.568
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(2.546.351.473)	(2.546.351.473)
Thu nhập khác					375.002.967	375.002.967
Chi phí khác					(3.849.993)	(3.849.993)
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(1.034.344.160)	(1.034.344.160)
Lợi nhuận trong kỳ						4.133.536.036

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40
Số 201/58, đường Nguyễn Xi, phường Bình Thạnh,
Thành phố Hồ Chí Minh,

Mẫu số B09a - DN/HN
Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 30/6/2026 như sau:

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động bán hàng hóa	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Không thể phân bổ	Cộng
TÀI SẢN						
Tài sản bộ phận	124.489.847.351	185.210.999.339	519.622.342.321		214.443.390.664	1.043.766.579.675
Tổng tài sản						1.043.766.579.675
NỢ PHẢI TRẢ						
Công nợ bộ phận	106.745.517.270	13.694.751.474	217.514.544.133		50.126.985.731	388.081.798.608
Tổng nợ phải trả						388.081.798.608

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.3 Thông tin khác**a. Thông tin về các khoản đầu tư vào Công ty con**

- Theo Nghị quyết số 300725/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 30/7/2025, Công ty đã thông qua việc đầu tư mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công Kin, với tỷ lệ mua dự kiến tối đa là 90%. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026, Công ty chưa thực hiện nhận chuyển nhượng cổ phần.
- Theo Nghị quyết số 15102025.1/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 15/10/2025, Công ty đã thông qua việc giảm tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My, với tỷ lệ thoái vốn dự kiến là 39%, giảm tỷ lệ sở hữu từ 90% xuống còn 51%. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026, Công ty mới hoàn tất việc chuyển nhượng 26,1% vốn tại Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My.

7.4 Thông tin so sánh

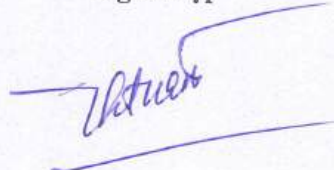
Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Đây là kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ đầu tiên của Công ty nên thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan được lấy từ số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 của Công ty đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam. Số liệu này chỉ mang tính chất trình bày, không mang tính chất so sánh.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Để thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể so sánh được, Công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số khoản mục tại ngày 01/01/2026 trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau:

Chỉ tiêu	MS	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại) VND	Tại ngày 31/12/2025 (đã trình bày) VND	Chênh lệch VND
		VND	VND	VND
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	50.000.000.000	-	50.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác	125	50.000.000.000	-	50.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	275.857.833.409	325.857.833.409	(50.000.000.000)
Phải thu ngắn hạn khác	135	64.874.059.580	114.874.059.580	(50.000.000.000)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)		1.039.880.191.833	1.039.880.191.833	-

Người lập



Bùi Thanh Tuấn

Kế toán trưởng



Bùi Thanh Tuấn

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc




Đinh Văn Xuân



Starting our operation from 2004 up to now, CPA VIETNAM is always proud to be one of the independent auditing companies with a reputable brand name trusted by many customers in the field of auditing and accounting in Vietnam. Our the goal is that through the professional provision of specialized services, we will help our customers to innovate their internal management system and promote their potentials to create outstanding values. That is the greatest success for our the sustainable and prosperous development. CPA VIETNAM will continue to maintain our brand name in the future.

www.cpavietnam.vn



Building a world class accounting alliance takes time - since 1989, INPACT has grown steadily and has carefully selected each and every member firm. All of our members pass through a rigorous selection process that ensures stringent criteria related to range of services, local reputation and approach to providing services can be met. We only admit firms which can prove they know their local jurisdiction like the back of their hand and which have experience of handling matters that have international dimensions. Our members embrace a service culture that emphasises personal service, rapid response times, reliability and innovative thinking.

www.inpactglobal.org