

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30/06/2025



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

Địa chỉ: 201/58 Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	10 – 27

23617
CÔNG
TNH
TOÁN &
M VIỆT
PHỐ H

8004
CÔN
CỔ
ĐẦU TƯ VÀ
4
THÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

Địa chỉ: 201/58 Nguyễn Xí, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025.

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

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Lê Đình Hiền	Chủ tịch		07/03/2025
Ông Hà Huy Khánh	Thành viên		07/03/2025
Ông Trần Bắc Việt	Thành viên		07/03/2025
Ông Ngô Văn Minh	Thành viên		26/11/2024
Ông Hầu Văn Tuấn	Thành viên		26/11/2024
Ông Đỗ Tấn Cường	Chủ tịch	07/03/2025	
Ông Trần Việt Thắng	Phó Chủ tịch	07/03/2025	
Ông Đỗ Tấn Vũ	Thành viên	07/03/2025	28/04/2025
Ông Bùi Đỗ Linh	Thành viên	07/03/2025	
Ông Đinh Văn Xuân	Thành viên	07/03/2025	
Ông Phan Anh	Thành viên	28/04/2025	

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Bà Nguyễn Thị Hoa	Trưởng ban		28/04/2025
Ông Dương Văn Vang	Thành viên		28/04/2025
Bà Lê Thị Thủy	Thành viên		28/04/2025
Ông Trần Văn Hùng	Trưởng ban	28/04/2025	
Ông Nguyễn Lê Duy	Thành viên	28/04/2025	
Ông Phan Thanh Hưng	Thành viên	28/04/2025	

Danh sách các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Nguyễn Văn Thắng	Thành viên		02/06/2025
Ông Phạm Quế Thành	Thành viên		02/06/2025

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Nguyễn Văn Sơn	Tổng Giám đốc		07/03/2025
Ông Phạm Văn Hoàn	Phó Tổng Giám đốc		02/06/2025
Ông Nguyễn Thành Trung	Kế toán trưởng		17/03/2025
Ông Đinh Văn Xuân	Tổng Giám đốc	07/03/2025	
Ông Nguyễn Văn Sơn	Phó Tổng Giám đốc	17/03/2025	
Ông Bùi Thanh Tuấn	Kế toán trưởng	17/03/2025	

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên của RSM Quốc tế.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính 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 xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đinh Văn Xuân
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2025

Số: 31/2025/SX-RSMHCM

Tầng 3A, Tòa nhà L'Mak The Signature
147-147Bis Hai Bà Trưng
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
contact_hcm@rsm.com.vn
www.rsm.global/vietnam

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các cổ đông**
Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40, được lập ngày 13 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 27 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 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, và 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.

(Xem tiếp trang sau)

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)****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 riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**Đặng Thị Hồng Loan****Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0425-2023-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam*TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2025*

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc, báo cáo tài chính 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 ngoài Việt Nam.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		177.650.344.566	175.974.352.962
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	5.977.615.930	93.680.046.443
1. Tiền	111		5.977.615.930	33.674.830.170
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	60.005.216.273
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		161.631.565.568	58.179.164.469
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	35.737.761.502	41.736.837.139
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	23.476.158.118	15.187.330.915
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	103.360.000.000	2.197.350.467
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(942.354.052)	(942.354.052)
III. Hàng tồn kho	140		10.041.163.068	24.115.142.050
1. Hàng tồn kho	141	4.6	10.041.163.068	24.115.142.050
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7.935.519.510	8.208.641.264
I. Tài sản cố định	220		7.935.519.510	8.208.641.264
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	7.935.519.510	8.208.641.264
Nguyên giá	222		11.901.506.573	11.901.506.573
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.965.987.063)	(3.692.865.309)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		185.585.864.076	184.182.994.226

(Xem trang tiếp theo)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		73.440.295.636	76.170.961.822
I. Nợ ngắn hạn	310		69.547.849.902	72.278.516.088
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	4.8	29.974.273.200	35.399.202.875
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.9	17.595.552.065	21.095.209.822
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.10	2.474.771.949	11.241.825.657
4. Phải trả người lao động	314		-	768.929.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.11	1.936.450.040	1.767.512.618
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	9.265.809
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.12	14.193.697.433	788.614.666
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.13	3.000.000.000	-
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.14	373.105.215	748.105.215
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	459.850.426
II. Nợ dài hạn	330		3.892.445.734	3.892.445.734
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.12	3.892.445.734	3.892.445.734
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.15	112.145.568.440	108.012.032.404
I. Vốn chủ sở hữu	410		112.145.568.440	108.012.032.404
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		108.000.000.000	36.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		108.000.000.000	36.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		611.475	11.616.611.475
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.221.018	8.737.221.018
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.133.735.947	51.658.199.911
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		199.911	9.071.958.513
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.133.536.036	42.586.241.398
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		185.585.864.076	184.182.994.226



Phê duyệt

Đinh Văn Xuân
Tổng Giám đốc

Người lập

Bùi Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

Địa chỉ: 201/58 Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.17	92.659.978.379	89.255.338.344
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	15.946.808
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		92.659.978.379	89.239.391.536
4. Giá vốn hàng bán	11	4.18	85.832.750.252	83.154.889.455
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.827.228.127	6.084.502.081
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.19	515.850.568	249.594.611
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.20	2.546.351.473	3.329.274.345
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.796.727.222	3.004.822.347
9. Thu nhập khác	31	4.21	375.002.967	200
10. Chi phí khác	32		3.849.993	2.402.149
11. Lợi nhuận khác	40		371.152.974	(2.401.949)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.167.880.196	3.002.420.398
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.22	1.034.344.160	600.964.509
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.133.536.036	2.401.455.889
15. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	70	4.15.4	383	222



Phê duyệt

Đinh Văn Xuân
Tổng Giám đốc

Người lập

Bùi Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5.167.880.196	3.002.420.398
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.22	273.121.754	2.813.985.774
Các khoản dự phòng	03		(375.000.000)	345.348.339
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(515.850.568)	(249.594.611)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		4.550.151.382	5.912.159.900
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(103.452.401.099)	(3.359.392.615)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		14.073.978.982	(8.974.407.238)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		4.484.992.341	(31.895.221.710)
Tăng chi phí trả trước	12		-	90.588.030
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.415.152.261)	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(459.850.426)	(12.900.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(91.218.281.081)	(38.239.173.633)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		515.850.568	249.594.611
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		515.850.568	249.594.611

(Xem tiếp trang sau)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.24	3.000.000.000	500.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(5.470.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		3.000.000.000	(4.970.000.000)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		(87.702.430.513)	(42.959.579.022)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	93.680.046.443	51.337.670.857
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	70		5.977.615.930	8.378.091.835



Phê duyệt
Đinh Văn Xuân
Tổng Giám đốc

Người lập

Bùi Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC**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 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 28 tháng 05 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Cần Thơ cấp và đăng ký thay đổi đến lần thứ 8 ngày 15 tháng 05 năm 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 tháng 04 năm 2008 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 23 tháng 07 năm 2025 để thay đổi vốn chủ sở hữu.

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 với Mã chứng khoán là L40.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 108.000.000.000 VND.

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

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ xây lắp.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác: 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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: xây dựng kết cấu công trình; thi công kết cấu gạch đá, khoan phụt vữa. Xử lý nền móng công trình. Xây lắp mạng điện hạ thế, trung thế và cao thế;
- Sản xuất năng lượng sạch, năng lượng tái tạo (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân).

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 gồm:

<u>Tên</u>	<u>Ngành nghề hoạt động chính</u>	<u>Địa chỉ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 – Chi nhánh Bến Lức	Sản xuất điện năng lượng mặt trời, cho thuê nhà xưởng	Ấp Tân Long, Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

1.5. Những sự kiện ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ báo cáo

Tại ngày 07/03/2025, Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Thủy Lợi Lâm Đồng (công ty mẹ) đã bán thành công toàn bộ 1.836.000 cổ phiếu tại Công ty (chiếm 51% vốn điều lệ) theo phương thức thỏa thuận. Như vậy, kể từ ngày 07/03/2025, Công ty không còn mối liên hệ vốn nào với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy Lợi Lâm Đồng.

Đồng thời, tại ngày này, ông Lê Đình Hiền - Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị (HĐQT), ông Trần Bắc Việt - Thành viên HĐQT, ông Hà Huy Khánh - Thành viên HĐQT và ông Nguyễn Văn Sơn - Tổng Giám đốc Công ty đã từ nhiệm các vị trí cấp cao đang nắm giữ tại Công ty theo nguyện vọng cá nhân. Trước khi nộp đơn từ nhiệm, các nhà lãnh đạo trên cũng đã đăng ký bán ra toàn bộ cổ phần đang nắm giữ tại Công ty.

Các sự kiện trên vẫn không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể doanh thu vẫn tăng nhẹ 4% so với kỳ trước – Xem thêm Mục 4.16.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính 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.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký Chung.

2.3. 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.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

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

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2024.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	5.894.059.444	11.667.295
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	83.556.486	33.663.162.875
Các khoản tương đương tiền	-	60.005.216.273
Cộng	5.977.615.930	93.680.046.443

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Thủy Lợi 10	4.612.427.000	5.153.559.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng công trình giao thông và nông nghiệp tỉnh An Giang	4.507.679.650	4.507.679.650
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng ngành nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Tây Ninh	12.797.413.000	14.527.114.000
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch Vụ Tổng Hợp Phước Nguyên	11.320.804.080	-
Các khách hàng khác (*)	2.499.437.772	17.548.484.489
Cộng	35.737.761.502	41.736.837.139

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty CP Đầu Tư và XD 40.10 (*)	11.902.476.000	-
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thương Mại Trường Thành (**)	9.998.553.000	9.998.553.000
Các nhà cung cấp khác (***)	1.575.129.118	5.188.777.915
Cộng	23.476.158.118	15.187.330.915

(*) Là khoản ứng trước cho Công ty CP Đầu Tư và XD 40.10 theo Hợp đồng số 1503/2025/HĐNT-40-40.10 về việc giao thầu phụ và khoán nhân công để thực hiện thi công công trình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

(**) Là khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trường Thành theo Hợp đồng số 2401/2022/HĐ/ICCO40-TT ngày 24 tháng 01 năm 2022 để thực hiện thi công cho công trình Hồ chứa nước Ta Hoét. Khoản trả trước này không biến động do vướng mặt bằng chưa thể tiến hành thi công.

(***) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, mỗi khoản trả trước cho các nhà cung cấp khác có số nhỏ hơn 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

4.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng công trình	1.360.000.000	-	2.116.606.017	-
Mua cổ phần Công ty CP Phúc Hợp Hà My từ bên liên quan (*) – Xem thêm mục 4.25	102.000.000.000	-	-	-
Phải thu khác	-	-	80.744.450	-
Cộng	103.360.000.000	-	2.197.350.467	-

(*) Để mua 9.000.000 cổ phần từ ông Đỗ Tấn Vũ tương ứng 90% vốn điều lệ Công ty CP Phúc Hợp Hà My theo Hợp đồng số 04/2025/HĐCN ngày 18/03/2025. Việc chuyển nhượng này đang trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển giao quyền sở hữu cổ phần.

4.5. Nợ xấu

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản nợ đã quá hạn từ nhiều năm và từ những đơn vị quản lý trước, không thể thu hồi.

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình TP.HCM – Công trình Đề bao Bà Hồng	942.354.052	-	> 3 năm	942.354.052	-	> 3 năm

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.6. Hàng tồn kho**

Là chi phí xây dựng dở dang các công trình tại ngày 30/06/2025, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Hồ chứa nước Tha La	3.511.890.710	13.800.148.039
Rạch Cái Cầu	3.443.320.613	3.382.120.613
Khu dân cư Cà Ty	1.406.556.951	-
Cống Rạch Mọp	1.531.931.666	-
Tuyến Suối Nhum	-	4.250.339.244
Các công trình khác	147.463.128	2.682.534.154
Cộng	10.041.163.068	24.115.142.050

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2025	11.901.506.573
Tại ngày 30/06/2025	11.901.506.573
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2025	3.692.865.309
Khấu hao trong năm	273.121.754
Tại ngày 30/06/2025	3.965.987.063
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2025	8.208.641.264
Tại ngày 30/06/2025	7.935.519.510

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.274.832.450 VND.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.8. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV Đoàn Thắng Phú	4.813.040.000	4.813.040.000	-	-
Công ty TNHH ĐTXD Minh Sơn Quảng Nam	4.799.639.274	4.799.639.274	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	20.361.593.926	20.361.593.926	35.399.202.875	35.399.202.875
Cộng	29.974.273.200	29.974.273.200	35.399.202.875	35.399.202.875

(*) Tại ngày 30/06/2025, mỗi khoản phải trả cho các đối tượng khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số phải người bán ngắn hạn.

4.9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng (*)	9.998.553.000	9.998.553.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng và công trình công cộng huyện Lâm Hà (**)	3.849.744.519	3.849.744.519
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng công trình Dân Dụng và Công Nghiệp Tỉnh Tiền Giang (***)	3.122.800.000	-
Các đối tượng khác (****)	624.454.546	7.246.912.303
Cộng	17.595.552.065	21.095.209.822

(*) Là khoản trả trước của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thủy lợi Lâm Đồng theo Hợp đồng số 866/2021/HĐXL-ĐTXDCT ngày 20 tháng 12 năm 2021 để thực hiện thi công công trình Hồ chứa nước Ta Hoét. Khoản trả trước này không biến động do vướng mặt bằng nên chưa thể tiến hành thi công.

(**) Là khoản trả trước của Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng và Công trình Công Cộng huyện Lâm Hà theo Hợp đồng số 222/HĐ-TCXD ngày 23 tháng 12 năm 2021 để cung cấp nhân công và máy thi công cho công trình Hồ chứa nước Đông Thanh. Khoản trả trước này không biến động do vướng mặt bằng chưa thể tiến hành thi công.

(***) Là khoản trả trước Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng công trình Dân Dụng và Công Nghiệp Tỉnh Tiền Giang theo Hợp đồng số 15/2023/HĐXD-BQLDA ngày 19 tháng 10 năm 2023 để thực hiện thi công cho công trình Kè Bảo Định.

(****) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, trả trước cho các đối tượng khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

Địa chỉ: 201/58 Nguyễn Xi, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.10. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/06/2025		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	187.187.710	1.582.606.179	2.199.737.742	-	804.319.273
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.034.344.160	1.034.344.160	10.415.152.261	-	10.415.152.261
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	19.400.000	41.754.123	-	22.354.123
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	549.879.774	778.346.854	228.467.080	-	-
Thuế môn bài	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	703.360.305	703.360.305	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.840.602	3.840.602	-	-
Cộng	-	2.474.771.949	4.125.898.100	12.892.951.808	-	11.241.825.657

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.11. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trích trước chi phí công trình Cổng Rạch Mốp	1.689.555.833	556.559.840
Trích trước chi phí công trình Kênh Ba Thê	133.191.480	1.210.952.778
Trích trước phí bảo vệ môi trường - Gói HCN Kazam	113.702.727	
Cộng	1.936.450.040	1.767.512.618

4.12. Phải trả khác

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Nhận đặt cọc Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng 40.10 (*)	6.000.000.000	-
Phải trả thu hộ cho Công ty TNHH MTV Trần Trần	7.358.168.123	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	835.529.310	747.261.310
Kinh phí công đoàn	-	41.353.356
Cộng	14.193.697.433	788.614.666
Dài hạn:		
Phải trả Công ty TNHH Hoàng Minh	-	1.500.000.000
Phải trả ông Bùi Trung Thu	3.892.445.734	2.392.445.734
Cộng	3.892.445.734	3.892.445.734

(*) Là khoản đặt cọc để mua toà nhà văn phòng tại 201/58 Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh từ Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng 40.10 theo Hợp đồng số 001/2025/HĐMB ngày 14 tháng 03 năm 2025.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.13. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

Là khoản mượn tiền từ bên liên quan theo Hợp đồng mượn tiền ký ngày 08/03/2025 với mục đích là bổ sung vốn lưu động – Xem thêm Mục 4.25.

4.14. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự phòng bảo hành công trình Gói 01- HCN Lộc An	208.022.215	208.022.215
Dự phòng bảo hành công trình Suối Nhum	165.083.000	165.083.000
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng khác	-	375.000.000
Cộng	373.105.215	748.105.215

Dự phòng bảo hành công trình được trích theo tỷ lệ trên doanh thu tùy thuộc vào từng hợp đồng thi công nhưng không vượt quá 5% theo quy định Nhà nước.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

Địa chỉ: 201/58 Nguyễn Xi, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.15. Vốn chủ sở hữu

4.15.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	36.000.000.000	(460.000.000)	11.556.628.000	8.737.221.018	9.071.958.513	64.905.807.531
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	2.401.455.889	2.401.455.889
Tại ngày 30/06/2024	36.000.000.000	(460.000.000)	11.556.628.000	8.737.221.018	11.473.414.402	67.307.263.420
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	40.184.785.509	40.184.785.509
Bán cổ phiếu quỹ	-	460.000.000	59.983.475	-	-	519.983.475
Tại ngày 01/01/2025	36.000.000.000	-	11.616.611.475	8.737.221.018	51.658.199.911	108.012.032.404
Tăng vốn trong 6 tháng đầu năm nay (*)	72.000.000.000	-	(11.616.000.000)	(8.726.000.000)	(51.658.000.000)	-
Lãi trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	4.133.536.036	4.133.536.036
Tại ngày 30/06/2025	108.000.000.000	-	611.475	11.221.018	4.133.735.947	112.145.568.440

(*) Trong năm 2025, Công ty thực hiện việc tăng vốn chủ sở hữu do phát hành cổ phiếu thưởng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 28042025/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 28 tháng 04 năm 2025 – Xem thêm Mục 4.16.

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

Địa chỉ: 201/58 Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ông Đỗ Tấn Cường	21.600.000.000	-
Ông Đinh Văn Xuân	11.230.000.000	-
Vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy Lợi Lâm Đồng	-	18.386.000.000
Ông Bùi Trung Thu	-	8.150.000.000
Ông Nguyễn Văn Sơn	-	1.805.000.000
Các cổ đông khác	75.170.000.000	7.659.000.000
Cộng	108.000.000.000	36.000.000.000

4.15.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	10.800.000	3.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	10.800.000	3.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	10.800.000	3.600.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần.

4.15.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	4.133.536.036	2.401.455.889
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	4.133.536.036	2.401.455.889
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	10.800.000	10.800.000
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	383	222

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.16. Báo cáo tình hình vốn tăng thêm từ phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ**

Thông tin chung về đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ như sau:

Số thứ tự	Nội dung	Thông tin
1	Tên cổ phiếu phát hành	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng 40
2	Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
3	Hình thức phát hành	Cổ phiếu thường
4	Mệnh giá	10.000 VND/cổ phần
5	Số lượng cổ phiếu phát hành	7.200.000 cổ phiếu
6	Giá trị phát hành	72.000.000.000 VND
7	Tỷ lệ thực hiện quyền	01:02. Mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được nhận 01 quyền nhận thêm cổ phiếu và mỗi 01 quyền nhận thêm cổ phiếu sẽ được nhận thêm 02 cổ phiếu mới.
8	Nguồn vốn phát hành	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 51.658.000.000 VND - Thặng dư vốn cổ phần: 11.616.000.000 VND - Quỹ đầu tư phát triển: 8.726.000.000 VND Căn cứ theo Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã được kiểm toán
9	Ngày hoàn thành đợt phát hành	05/06/2025

4.17. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	92.028.394.630	86.631.370.540
Doanh thu bán điện mặt trời	613.583.749	815.100.727
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, văn phòng	18.000.000	1.808.867.077
Cộng	92.659.978.379	89.255.338.344
Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 4.25	6.000.000	478.757.407

4.18. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn các công trình xây dựng	85.219.166.503	81.628.330.513
Giá vốn bán điện mặt trời	613.583.749	532.387.239
Giá vốn cho thuê nhà xưởng, văn phòng	-	994.171.703
Cộng	85.832.750.252	83.154.889.455

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.19. Doanh thu hoạt động tài chính**

Là khoản lãi tiền gửi phát sinh trong kỳ.

4.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	395.742.920	1.504.128.832
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	29.510.231	185.901.189
Chi phí khấu hao TSCĐ	273.121.754	374.090.586
Thuế phí và lệ phí	783.832.208	538.119.992
Chi phí dịch vụ mua ngoài	303.290.910	249.500.000
Chi phí bằng tiền khác	760.853.450	477.533.746
Cộng	2.546.351.473	3.329.274.345

4.21. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	375.000.000	-
Khác	2.967	200
Cộng	375.002.967	200

4.22. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21.151.438.379	46.296.614.733
Chi phí nhân công	2.052.598.405	6.764.775.057
Chi phí khấu hao tài sản cố định	273.121.754	2.813.985.774
Chi phí dự phòng	-	500.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.356.196.102	38.136.290.345
Chi phí khác bằng tiền	2.471.768.103	946.905.129
Cộng	74.305.122.743	95.458.571.038

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.23. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	5.167.880.196	3.002.420.398
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	3.840.602	2.402.149
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	5.171.720.798	3.004.822.547
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	1.034.344.160	600.964.509
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	1.034.344.160	600.964.509

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế TNDN.

4.24. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.000.000.000	500.000.000

4.25. Thông tin các bên liên quan**Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng (*) | Công ty mẹ |
| 2. Công ty Cổ phần Khoáng sản và Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng (*) | Công ty cùng tập đoàn |
| 3. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10 (*) | Công ty cùng tập đoàn |
| 4. Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm toán nội bộ và Ban Kiểm soát | Nhân sự quản lý chủ chốt |

(*) Các công ty này đã không còn là các bên liên quan kể từ ngày 07/03/2025. Do đó, thông tin về các bên liên quan này trong báo cáo được trình bày cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 07/03/2025.

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khác – Xem thêm Mục 4.4:		
Ông Đỗ Tấn Vũ – Thành viên HĐQT	102.000.000.000	-
	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND

Phải trả ngắn hạn khác – Xem thêm Mục 4.13:

Ông Trần Việt Thắng – Phó Chủ tịch	3.000.000.000	-
------------------------------------	---------------	---

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	-	517.058.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10	6.600.000	-
Cộng	6.600.000	517.058.000

Trong đó:

<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho bên liên quan chưa bao gồm thuế – Xem thêm Mục 4.17</i>	6.000.000	478.757.407
<i>Thuế từ doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan</i>	600.000	38.300.593

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng và dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	-	1.598.089.850
Công ty CP Đầu Tư và XD 40.10	1.129.385.690	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng	543.320.000	-
Cộng	1.672.705.690	1.598.089.850

Trong đó:

<i>Mua hàng và dịch vụ cho bên liên quan chưa bao gồm thuế</i>	1.543.954.006	1.477.967.255
<i>Thuế từ mua hàng và dịch vụ cho bên liên quan</i>	128.751.684	120.122.595

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thỏa thuận do Công ty công bố. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vay:		
Ông Trần Việt Thắng – Phó Chủ tịch	3.000.000.000	-

Công ty nhận tiền từ các bên liên quan khi cần để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay từ các bên liên quan theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm ngân hàng và không có thời gian hoàn trả cụ thể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong kỳ như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng quản trị:		
Ông Lê Đình Hiền – Chủ tịch HĐQT – miễn nhiệm ngày 07/03/2025	30.000.000	15.000.000
Ông Hà Huy Khánh – Thành viên HĐQT – miễn nhiệm ngày 07/03/2025	10.000.000	30.000.000
Ông Trần Bắc Việt – Thành viên HĐQT – miễn nhiệm ngày 07/03/2025	10.000.000	30.000.000
Ông Ngô Văn Minh – Thành viên HĐQT	-	30.000.000
Ông Hầu Văn Tuấn – Thành viên HĐQT	-	30.000.000
Cộng	50.000.000	135.000.000
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ban Tổng Giám đốc:		
Ông Nguyễn Văn Sơn – Tổng Giám đốc – miễn nhiệm ngày 07/03/2025	80.000.000	212.000.000
Ông Phạm Văn Hoàn – Phó Tổng Giám đốc – miễn nhiệm ngày 02/06/2025	-	160.000.000
Cộng	80.000.000	372.000.000
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Nhân sự quản lý chủ chốt:		
Ông Nguyễn Thành Trung – Kế toán trưởng – miễn nhiệm ngày 17/03/2025	50.000.000	120.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ban Kiểm soát:		
Bà Nguyễn Thị Hoa – Trưởng ban kiểm soát – miễn nhiệm ngày 28/04/2025	10.000.000	30.000.000
Bà Lê Thị Thủy – Thành viên ban kiểm soát – miễn nhiệm ngày 28/04/2025	4.000.000	12.000.000
Ông Dương Văn Vang – Thành viên ban kiểm soát – miễn nhiệm ngày 28/04/2025	4.000.000	12.000.000
Cộng	18.000.000	54.000.000

4.26. Số liệu so sánh

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

	Kỳ trước VND (Được báo cáo lại)	Kỳ trước VND (Đã được báo cáo trước đây)
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	10.800.000	3.577.000
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	222	671

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh như trên là do trong năm 2025, Công ty thực hiện tăng vốn chủ sở hữu thông qua phát hành cổ phiếu thưởng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 28042025/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 28/04/2025 đã làm tăng số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành; do đó, lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước được báo cáo lại để tuân thủ quy định của Chuẩn mực kế toán số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

Ngày 30/07/2025, Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán 15.000 cổ phiếu với tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 150.000.000.000 VND theo Nghị Quyết ĐHCĐ số 30072025/NQ-ĐHCĐ/L40.

Ngoài các vấn đề trên, không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

Phê duyệt



Đinh Văn Xuân
Tổng Giám đốc

Người lập

Bùi Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2025

