

“  
MỖI CÔNG TRÌNH  
LÀ MỘT BƯỚC TIẾN VỮNG CHẮC  
HƯỚNG ĐẾN TƯƠNG LAI”

# 2025

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



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

Trụ sở chính: 201/58 Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Số điện thoại: (028) 3899 0099

Website: [www.l40.com.vn](http://www.l40.com.vn)

## PHẦN 1: THÔNG TIN CHUNG

- 06 Thông tin khái quát
- 08 Quá trình hình thành và phát triển
- 10 Các thành tích tiêu biểu
- 12 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 14 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 18 Định hướng phát triển
- 20 Các rủi ro

## PHẦN 2: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 28 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 30 Tổ chức và nhân sự
- 36 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- 38 Tình hình tài chính
- 44 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 48 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

## PHẦN 3: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 54 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 55 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 55 Kế hoạch phát triển trong tương lai
- 56 Tình hình tài chính
- 58 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty
- 59 Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

## PHẦN 4: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 62 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 63 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty
- 64 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

## PHẦN 5: QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 68 Hội đồng quản trị
- 104 Ban Kiểm soát
- 107 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

## PHẦN 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2025

- 116 Ý kiến kiểm toán
- 118 Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025

Viết tắt	Ý nghĩa
UBND	Ủy ban Nhân dân
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
CTCP	Công ty Cổ phần
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban Kiểm soát
Công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40
Hà My	Công ty Cổ phần Phục hợp Hà My
BCTC	Báo cáo tài chính
tt	Tiếp theo
VĐL	Vốn điều lệ



# 01

## THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Các thành tích tiêu biểu

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro

## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

**Tên giao dịch:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40

**Tên tiếng Anh:** 40 Investment and Construction Joint Stock Company

**Mã cổ phiếu:** L40

**Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:** 5703000009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ cấp lần đầu ngày 28/05/2001; Số 1800421390 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02/04/2008, Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 23/07/2025.

**Vốn điều lệ:** 108.000.000.000 đồng

**Vốn đầu tư của chủ sở hữu:** 108.000.000.000 đồng

**Số điện thoại:** (028) 3899 0099

**Số fax:** (028) 3511 7533

**Website:** www.l40.com.vn

**Địa chỉ:** 201/58 Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**Logo công ty:**



## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



**1975**

Tiền thân Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 là Công ty Xây dựng Thủy lợi 10 Bộ Thủy lợi, được thành lập ngày 04/12/1975.

**2007**

Công ty đổi tên Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40

**2011**

Từ 03/2011, cổ phiếu Công ty được chính thức đăng ký giao dịch trên thị trường UPCOM tại sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Tuy nhiên, do những biến động trong cơ cấu cổ đông, Công ty không còn đủ điều kiện là công ty đại chúng và chính thức hủy đăng ký giao dịch vào tháng 01/2014.

**2021**

Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

**1992**

Công ty được Bộ Thủy lợi cho phép chuyển trụ sở về thành phố Cần Thơ, trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa của Đồng bằng Sông Cửu Long và đổi tên thành Công ty Xây dựng 40.

**2008**

Từ 04/2008, Công ty chuyển trụ sở chính về số 46/5 đường D2, phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh. Từ đây mọi điều hành của Công ty có nhiều thuận lợi để vươn ra cả miền Tây, miền Đông và Tây Nguyên, nơi có nhiều công trình thủy lợi, thủy điện lớn, đáp ứng được nhu cầu phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty trong giai đoạn mới.

**2019**

Tháng 06/2019, Công ty đủ điều kiện là công ty đại chúng và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xác nhận theo công văn số 611/UBCKGSĐC ngày 12/6/2019. Năm 2020, tháng 09/2019, công ty hoàn tất thủ tục đăng ký chứng khoán với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán lần đầu số 39/2019/GCNCP-VSD ngày 10/09/2019.

**2025 - nay**

Thông qua việc hoàn tất mua lại cổ phần chi phối tại CTCP Phúc hợp Hà My, Công ty đã chính thức đưa đơn vị này thành công ty con, đánh dấu bước tiến chiến lược trong việc mở rộng hoạt động sang lĩnh vực bất động sản.

**2001**

Công ty thực hiện cổ phần hóa theo Quyết định số 162/QĐ-TTg ngày 19/02/2001 của Thủ tướng Chính Phủ. Ngày 28/05/2001, Công ty chính thức chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.

## CÁC THÀNH TÍCH TIÊU BIỂU

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 đã ghi dấu ấn với những thành tựu nổi bật nhờ đóng góp thiết thực trong công cuộc phát triển thủy lợi và nông thôn. Từ việc mạnh dạn đổi mới cơ chế quản lý, đẩy mạnh cơ giới hóa và ứng dụng công nghệ tiên tiến nhằm giảm chi phí, nâng cao chất lượng, tính thẩm mỹ và độ bền của công trình, đến việc bảo đảm việc làm, thu nhập ổn định và chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động, thực hiện nghiêm túc quy chế dân chủ tại cơ sở..., tất cả đã tạo nền tảng cho những kết quả đáng ghi nhận như sau:

Năm	Thành tích
1985	Huân chương Lao động Hạng III (Quyết định số: 645-KT/HĐNN ngày 26/4/1985)
1991	Huân chương Lao động Hạng II (Quyết định số: 534-KT/HĐNN ngày 26/01/1991)
1992	Huân chương Lao động Hạng II (Quyết định số: 881-KT/HĐNN ngày 01/5/1992)
1996	Huân chương Lao động Hạng Nhất (Quyết định số: 1095-KT/CTN 12/12/1996)
2008	Bằng khen của Thủ tướng Chính Phủ (Quyết định số: 261 QĐ/TTg ngày 05/3/2008)
2009	Huân chương Độc lập hạng Ba (Quyết định số: 1537/QĐ-CTN ngày 16/10/2009)

Và có nhiều công trình được giải thưởng:

STT	Thành tích
1	Có 8 công trình được Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tặng “Huy chương vàng chất lượng cao toàn diện”
2	Có 5 công trình được Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tặng giải thưởng “Bông lúa vàng”.
3	Cờ thi đua của Chính Phủ trao tặng năm 2002, 2003, 2004
4	Có 2 công trình được công nhận là “Công trình chất lượng tiêu biểu Thập kỷ 90” cấp Quốc gia.
5	Có 1 công trình được công nhận là “Công trình chất lượng tiêu biểu 5 năm (2001-2005)” cấp Quốc Gia.
6	Có 1 công trình được tặng “Giải thưởng bông lúa vàng Việt Nam 2015” cấp Quốc gia.
7	Đạt được chứng chỉ ISO 9001:2000
8	Nhiều bằng khen khác của Chính phủ, của Bộ Thủy lợi, Bộ Nông nghiệp & Phát triển nông thôn và chính quyền các địa phương.



Giải thưởng bông lúa vàng Việt Nam 2015 cấp Quốc gia



Chứng chỉ ISO 9001:2000



**MỖI CÔNG TRÌNH**

**LÀ MỘT BƯỚC TIẾN VỮNG CHẮC**

**HƯỚNG ĐẾN THÀNH CÔNG**



## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH, ĐỊA BÀN KINH DOANH

### NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

STT	Tên ngành
1	Xây dựng nhà để ở
2	Xây dựng nhà không để ở
3	Chuẩn bị mặt bằng
4	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
5	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)
6	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Thi công, xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, trạm bơm, công trình dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình ngầm dưới đất, dưới nước, công trình đường ống cấp thoát nước. Thi công, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khác: công trình xử lý nước thải, chống sạt lở đất, công trình cấp thoát nước
7	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
8	Bán buôn kim loại và quặng kim loại Chi tiết: Bán buôn sắt, thép. Bán buôn kim loại khác
9	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

### ĐỊA BÀN KINH DOANH

Công ty là một trong những đơn vị lớn trong hoạt động thi công các công trình cơ sở hạ tầng nông nghiệp và phát triển nông thôn, các công trình thủy điện, thủy lợi, đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước trên địa bàn vùng Tây Nguyên, Tây Nam Bộ và vùng Đông Nam Bộ. Bên cạnh đó, Công ty đang lấn sân sang lĩnh vực bất động sản khu vực Đà Nẵng mở ra không gian tăng trưởng mới trong bối cảnh Đà Nẵng được định vị là Trung tâm tài chính quốc tế.



## THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ



### MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 là công ty cổ phần, tổ chức quản lý và hoạt động theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020, bao gồm:

#### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐỒNG

Bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

#### BAN KIỂM SOÁT

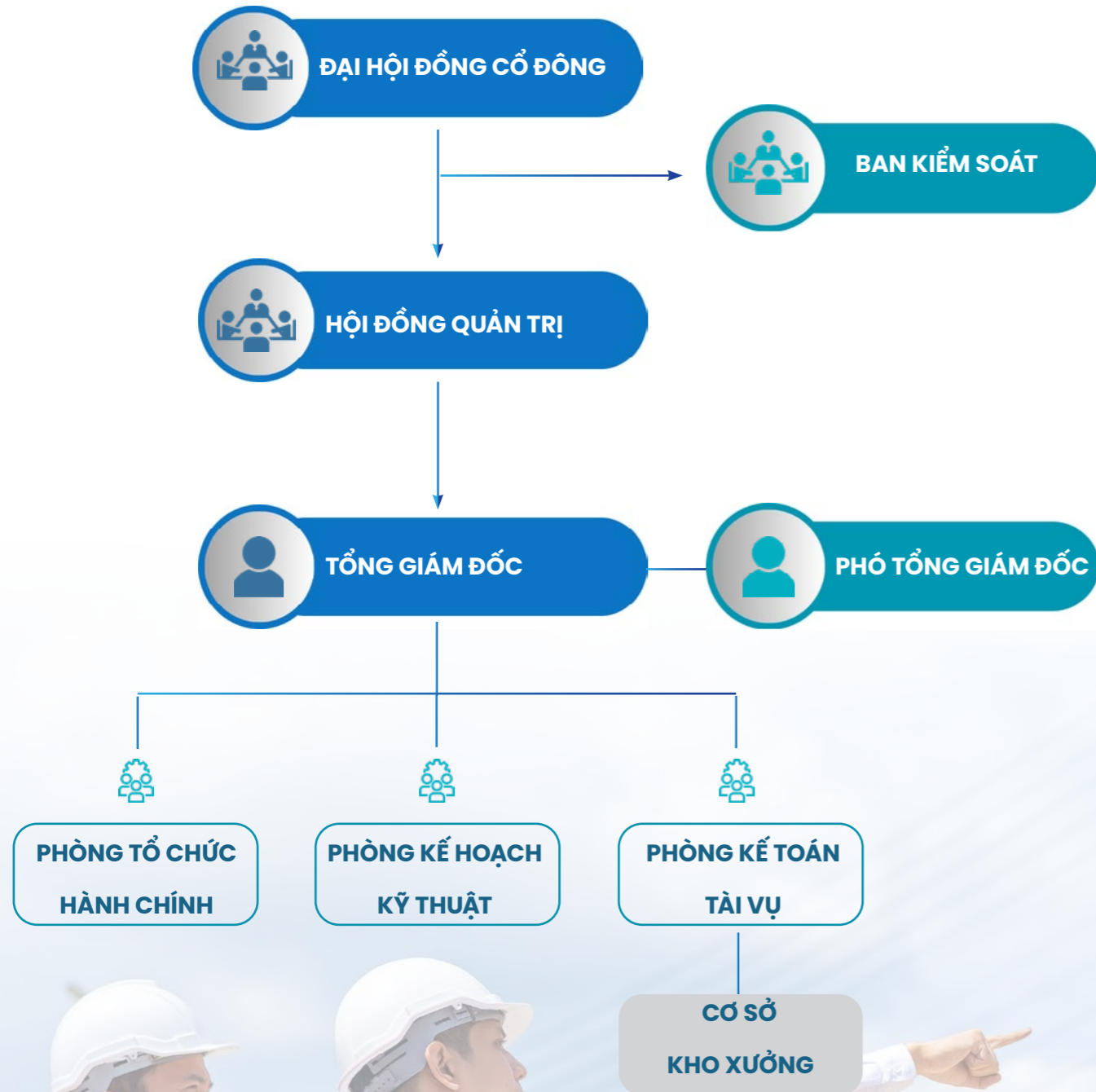
Thực hiện nhiệm vụ thay mặt cho cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, hoạt động quản trị và điều hành của Công ty.

#### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Là cơ quan điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

## TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

### MÔ HÌNH QUẢN LÝ



### CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 có 1 đơn vị trực thuộc là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 – Chi nhánh Bến Lức tại tỉnh Tây Ninh, hoạt động chính trong lĩnh vực sản xuất điện, kho bãi và lưu giữ hàng hóa. Công ty còn có 01 công ty con, cụ thể:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn/ biểu quyết
CTCP Phúc hợp Hà My (*)	Đầu tư kinh doanh bất động sản	Tổ 12 Khối Hà My Trung, Phường Điện Bàn Đông, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	63,9%

(\*) Theo Nghị quyết số 001/2025/NQ-ĐHĐCĐ-BT ngày 07/3/2025, Công ty đã thông qua chủ trương đầu tư mua cổ phần của Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My, nhằm thực hiện tầm nhìn chiến lược và tăng cường vị thế phát triển trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản, tỷ lệ mua là 90% vốn điều lệ. Ngày 15/09/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 đã hoàn tất việc mua 90% vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My. Theo Nghị quyết số 15102025.1/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 15/10/2025, Công ty đã thông qua việc giảm tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My, với tỷ lệ thoái vốn dự kiến là 39%, giảm tỷ lệ sở hữu từ 90% xuống 51%. Tuy nhiên, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Công ty mới hoàn tất việc chuyển nhượng 26,1% vốn tại Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My nên tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/12/2025 là 63,9%.

“**MỖI CÔNG TRÌNH  
LÀ MỘT BƯỚC TIẾN VỮNG CHẮC  
HƯỚNG ĐẾN THÀNH CÔNG**”



## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



### CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 đặt ra các mục tiêu trọng tâm nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và phát triển bền vững:

- » Công ty cam kết hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, đảm bảo chất lượng và tiến độ trong từng dự án thi công.
- » Công ty sẽ xây dựng hệ thống quản trị chặt chẽ, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ nhằm tối ưu hóa công tác quản lý và nâng cao chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.
- » Nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của các công trình, Công ty tiếp tục chú trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng và thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao, đảm bảo đội ngũ nhân viên có đầy đủ kiến thức, kỹ năng để thực hiện dự án hiệu quả.
- » Công ty sẽ đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất, trang thiết bị hiện đại và tối ưu hóa quy trình sản xuất, từ đó tăng năng suất, tiết giảm chi phí và nâng cao năng lực cạnh tranh.

Trên cơ sở phát huy nội lực, Công ty sẽ tăng cường hợp tác với các đối tác uy tín trong ngành, chia sẻ kinh nghiệm và tài nguyên để nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, đồng thời chủ động tìm kiếm cơ hội mở rộng thị trường, tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận. Song song đó, Công ty tiếp tục quan tâm đến đời sống vật chất và tinh thần của người lao động, duy trì các mối quan hệ hài hòa với khách hàng, đối tác và cộng đồng, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước, tích cực tham gia các hoạt động xã hội và bảo vệ môi trường. Với định hướng phát triển trung và dài hạn, Công ty sẽ không ngừng cải tiến, đổi mới để đáp ứng yêu cầu ngày càng khắt khe của thị trường, khẳng định uy tín và vị thế trong lĩnh vực xây dựng.



### CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Trong chiến lược phát triển trung và dài hạn, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 định hướng tập trung vào việc mở rộng thị trường hoạt động, đặc biệt là tham gia vào các dự án đầu tư có quy mô lớn và ổn định. Đồng thời, Công ty sẽ tích cực tìm kiếm và thiết lập quan hệ hợp tác với các đối tác chiến lược nhằm tăng cường năng lực cạnh tranh, chia sẻ nguồn lực và tận dụng kinh nghiệm trong triển khai dự án. Bên cạnh đó, Công ty định hướng đa dạng hóa lĩnh vực hoạt động phù hợp với năng lực cốt lõi, nhằm tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng bền vững trong dài hạn. Mục tiêu xuyên suốt là từng bước xây dựng vị thế vững mạnh trên thị trường xây dựng trong nước, hướng tới việc nâng cao giá trị doanh nghiệp và đảm bảo lợi ích lâu dài cho cổ đông.



### CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

#### VỚI MÔI TRƯỜNG

Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường trong toàn bộ quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh. Mọi hoạt động đều hướng đến việc giảm thiểu sử dụng nguyên liệu, vật tư có chứa thành phần gây hại, đồng thời ưu tiên lựa chọn vật liệu xanh và sản phẩm tái chế nhằm tiết kiệm chi phí và góp phần bảo vệ tài nguyên thiên nhiên. Công ty cũng tích cực triển khai các hoạt động truyền thông nội bộ để nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho toàn thể cán bộ, công nhân viên, đồng thời lan tỏa thông điệp đến cộng đồng về ý nghĩa của việc trồng rừng, hạn chế hành vi gây ô nhiễm như xả thải không kiểm soát hoặc đốt phá rừng. Qua đó, góp phần nâng cao nhận thức chung về trách nhiệm gìn giữ môi trường sống bền vững.

#### VỚI XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

Công ty hướng đến mục tiêu đóng góp tích cực cho xã hội thông qua việc thúc đẩy phát triển bền vững và đồng hành cùng cộng đồng địa phương bằng những chính sách và hoạt động giàu tính nhân văn. Với cam kết tạo ra giá trị lâu dài cho cộng đồng, Công ty tích cực tham gia vào các chương trình hỗ trợ xã hội, góp phần thúc đẩy kinh tế địa phương và nâng cao chất lượng sống cho người dân. Không chỉ chú trọng cung cấp sản phẩm, dịch vụ chất lượng, Công ty còn đặc biệt quan tâm đến vấn đề môi trường và đảm bảo an toàn cho đội ngũ nhân viên, khách hàng cũng như cộng đồng xung quanh. Các hoạt động tài trợ, hỗ trợ cộng đồng được Công ty triển khai thường xuyên, nhằm lan tỏa những ảnh hưởng tích cực và góp phần xây dựng một xã hội phát triển hài hòa, bền vững.

#### VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty luôn nhận thức rõ rằng con người là trung tâm, là động lực thúc đẩy sự phát triển và cũng là yếu tố then chốt quyết định sự tồn tại lâu dài của doanh nghiệp. Do đó, Ban lãnh đạo đặc biệt chú trọng công tác đào tạo và nâng cao năng lực cho đội ngũ cán bộ, người lao động, coi đây là nền tảng vững chắc cho mục tiêu phát triển bền vững. Trong quá trình thi công, Công ty luôn ưu tiên đảm bảo an toàn lao động và gìn giữ môi trường, hướng tới xây dựng không gian làm việc xanh, sạch, an toàn và hiệu quả. Bên cạnh đó, Công ty không ngừng chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động, thực hiện đầy đủ và kịp thời các chế độ lương, thưởng cũng như quan tâm đến sức khỏe và phúc lợi tổng thể của cán bộ công nhân viên.

## CÁC RỦI RO

### Rủi ro

### Chi Tiết



## RỦI RO KINH TẾ

Trong bối cảnh nền kinh tế toàn cầu năm 2025 vẫn đối mặt với các thách thức lớn như căng thẳng thương mại, biến động giá năng lượng và sự không ổn định của chuỗi cung ứng vẫn ảnh hưởng mạnh mẽ đến nhiều quốc gia nền kinh tế Việt Nam vẫn duy trì mức tăng trưởng ấn tượng với GDP ước đạt 514 tỷ USD, tăng 38 tỷ USD so với năm 2024, đạt mức tăng trưởng 8,02%, cao nhất trong giai đoạn 2011-2025. Ngành xây dựng và bất động sản Việt Nam trong năm 2025 tiếp tục phục hồi mạnh mẽ, với tốc độ tăng trưởng đạt 8% - 9%, nhờ vào các chính sách đầu tư công mạnh mẽ.

Trong bối cảnh này, Công ty đã cơ cấu lại tổ chức để tối ưu chi phí vận hành và nâng cao hiệu quả hoạt động, đặc biệt chú trọng phát triển các dự án bất động sản tại Đà Nẵng. Thành phố đang triển khai mạnh mẽ các chiến lược phát triển đô thị và cơ sở hạ tầng để trở thành trung tâm tài chính quốc tế của Việt Nam. Chính sách thu hút đầu tư và các cơ chế phát triển đô thị của Chính phủ tạo ra nhiều cơ hội lớn cho các dự án bất động sản, mở ra tiềm năng phát triển bền vững cho Công ty. Đặc biệt, với mục tiêu tăng trưởng GDP 10% trong năm 2026, Chính phủ tiếp tục tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp. Công ty sẽ tận dụng cơ hội này để mở rộng các dự án bất động sản, đặc biệt tại Đà Nẵng. Việc phát triển các dự án lớn và tối ưu hóa chi phí vận hành sẽ giúp nâng cao hiệu quả và củng cố vị thế trong ngành, đóng góp vào sự phát triển chung của nền kinh tế.

Với những tiềm năng này tại Đà Nẵng, Công ty lên kế hoạch thực hiện mở rộng và đầu tư vào các dự án bất động sản tại khu vực này, tận dụng những cơ hội mà thành phố mang lại. Điều này không chỉ giúp Công ty gia tăng sự hiện diện trên thị trường bất động sản đang phát triển, mà còn tạo điều kiện để tăng cường lợi thế cạnh tranh lâu dài trong ngành. Với việc tối ưu hóa chi phí vận hành và cải thiện quy trình làm việc, Công ty kỳ vọng sẽ đạt được sự phát triển bền vững, góp phần nâng cao giá trị cho cổ đông trong tương lai.

### Rủi ro

### Chi Tiết



## RỦI RO LÃI SUẤT

Năm 2025 khép lại với những biến động mạnh khi tăng trưởng tín dụng đạt 19,02% trong bối cảnh GDP tăng kỷ lục 8,02%. Đặc biệt, làn sóng tăng lãi suất huy động vào cuối năm - với sự tham gia của 38 ngân hàng đẩy mặt bằng vượt ngưỡng 7%/năm - đã tạo ra áp lực chi phí vốn rất lớn cho toàn hệ thống. Trong bối cảnh dư nợ tín dụng toàn nền kinh tế đã chạm mức cao kỷ lục so với GDP, Ngân hàng Nhà nước buộc phải đặt mục tiêu tăng trưởng tín dụng thận trọng hơn và điều hành lãi suất linh hoạt nhằm đảm bảo an toàn hệ thống. Sự thắt chặt này không chỉ tạo áp lực lên thanh khoản mà còn khiến việc tiếp cận nguồn vốn giá rẻ của các doanh nghiệp trở nên khó khăn hơn bao giờ hết.

Trong bối cảnh đó, Công ty sẽ phải đối mặt với áp lực trực tiếp lên chi phí vốn, đặc biệt là đối với các dự án bất động sản quy mô lớn có đặc thù thâm dụng vốn và chu kỳ đầu tư dài hạn. Việc lãi suất tăng cao sẽ làm gia tăng đáng kể chi phí tài chính cho các hoạt động thu mua nguyên vật liệu và xây dựng hạ tầng, từ đó đe dọa trực tiếp đến khả năng sinh lời của các dự án trọng điểm. Để thích ứng, Công ty xác định trọng tâm chiến lược là tối ưu hóa hiệu quả vận hành và kiểm soát chặt chẽ các cấu phần chi phí từ đất đai đến phát triển dự án. Đồng thời, việc duy trì một cấu trúc tài chính linh hoạt và bền vững sẽ là chìa khóa giúp doanh nghiệp giảm thiểu rủi ro biến động, bảo vệ lợi nhuận và đảm bảo tiến độ triển khai trong bối cảnh thị trường vốn nhiều biến động.



## CÁC RỦI RO (tt)

Rủi ro

Chi Tiết



### RỦI RO PHÁP LUẬT

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự chi phối bởi hệ thống pháp lý tại Việt Nam, bao gồm các luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Lao động, Luật Đất đai 2025 và các văn bản hướng dẫn liên quan. Hệ thống pháp lý này liên tục được cập nhật để đáp ứng sự phát triển của nền kinh tế và xã hội, đặc biệt là những sửa đổi trong Luật Đất đai 2025 đưa ra những quy định quan trọng về chuyển nhượng đất đai, quyền sử dụng đất, và quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những sửa đổi này không chỉ tạo ra cơ hội cho các dự án bất động sản, mà còn đặt ra những thách thức nhất định. Sang năm 2026, Bộ Xây dựng cho biết sẽ tập trung nghiên cứu, kiến nghị sửa đổi Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, trong đó chú trọng đến việc nghiên cứu, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc cho doanh nghiệp, đơn giản hóa thủ tục hành chính nhằm tạo hành lang pháp lý thông thoáng để thúc đẩy phát triển nhà ở, thị trường bất động sản, nhất là tạo nguồn cung cho nhà ở xã hội, góp phần cải thiện chất lượng sống cho người dân. Bên cạnh đó, việc nâng hạng thị trường và những yêu cầu mới về chuẩn mực quản trị công ty đại chúng cũng sẽ có tác động sâu rộng đến hoạt động của Công ty.

Để đảm bảo hiệu quả trong quản trị rủi ro pháp lý, Công ty đã phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý, kịp thời giải quyết vướng mắc và đề xuất các giải pháp phù hợp nhằm tối ưu hóa các quy định pháp lý và bảo vệ sự phát triển bền vững. Trong bối cảnh đó, Công ty luôn chủ động nghiên cứu các thay đổi mới của môi trường pháp luật, phân tích thuận lợi, khó khăn từ các quy định ban hành mới trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đồng thời, lãnh đạo Công ty cũng thường xuyên làm việc với cơ quan quản lý, trao đổi những vướng mắc, đề xuất các giải pháp tháo gỡ nhằm góp phần ngày càng hoàn thiện hơn các hệ thống văn bản pháp luật, thích ứng với sự thay đổi liên tục của kinh tế - xã hội.



Rủi ro

Chi Tiết



### RỦI RO GIÁ NGUYÊN LIỆU ĐẦU VÀO

Hoạt động xây dựng năm 2025 vô cùng sôi động nhờ sự thúc đẩy mạnh mẽ, quyết liệt đối với các dự án đầu tư công, kéo theo nhu cầu lớn đối với thép xây dựng, xi măng, cát, đá và các vật liệu hoàn thiện. Trong khi đó, theo số liệu của Cục Thống kê, sản lượng nhiều nhóm vật liệu xây dựng chủ lực tăng so với năm 2024, nhưng mức tăng vẫn khiêm tốn. Giá cả nguyên vật liệu tăng là kết quả tất yếu từ hai yếu tố này, gây áp lực lên những doanh nghiệp hoạt động trong mảng xây dựng, bất động sản.

Để ứng phó với các rủi ro đến từ nguyên liệu đầu vào, Công ty đã xây dựng kế hoạch cung ứng vật tư từ giai đoạn chuẩn bị dự án và chủ động tăng cường dự báo nhu cầu. Tuy nhiên, một trong những giải pháp quan trọng để đảm bảo nguồn nguyên vật liệu ổn định và chất lượng chính là việc rà soát, tìm kiếm và kết nối với các dự án nạo vét lòng sông. Việc tận dụng nguồn cát bồi lắng từ các dự án này không chỉ giúp Công ty có được nguồn vật liệu san lấp ổn định mà còn đảm bảo đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn kỹ thuật của công trình. Đây là giải pháp then chốt, giúp Công ty duy trì tính cạnh tranh trong thị trường có nhiều biến động về giá nguyên vật liệu. Trong năm, công ty cũng thực hiện các giao dịch mua bentonite và điện năng lượng mặt trời, nhằm đảm bảo nguồn cung cấp vật liệu và năng lượng ổn định cho các dự án. Song song, công ty cũng tiếp tục duy trì quan hệ hợp tác vững chắc với các nhà cung cấp chiến lược, linh hoạt trong đàm phán điều kiện thương mại và giá cả, đồng thời tối ưu hóa biện pháp thi công và quản lý vật tư để kiểm soát chi phí và tiến độ thi công hiệu quả.

## CÁC RỦI RO (tt)

Rủi ro	Chi Tiết
--------	----------



### RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Rủi ro môi trường, đặc biệt là thiên tai và biến đổi khí hậu, là yếu tố mà Công ty nhận thức rõ là yếu tố tác động lớn đến hoạt động trong năm qua. Với đặc thù kinh doanh trong các dự án cơ sở hạ tầng và bất động sản, Công ty đã đối mặt với những thách thức lớn từ tình trạng mưa bão, lũ lụt và các hiện tượng thời tiết cực đoan, đặc biệt là trong các tháng cuối năm. Những sự kiện này gây ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ thi công và tăng chi phí cho các công trình. Không chỉ làm gián đoạn hoạt động xây dựng, chúng còn có thể khiến chi phí bảo vệ công trường và điều chỉnh tiến độ các dự án tăng lên.

Bên cạnh đó, vì đặc thù lĩnh vực hoạt động, Công ty luôn tuân thủ các quy định pháp lý về bảo vệ môi trường, đặc biệt trong việc kiểm soát chất thải, xử lý nước thải và giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh trong quá trình thi công. Trong suốt quá trình hoạt động, Công ty đã chủ động xây dựng các biện pháp phòng ngừa và đảm bảo an toàn môi trường, đồng thời linh hoạt điều chỉnh tiến độ thi công để ứng phó hiệu quả với các tác động từ điều kiện thời tiết khắc nghiệt, bảo vệ tiến độ và chi phí các dự án bất động sản.

Rủi ro	Chi Tiết
--------	----------



### RỦI RO KHÁC

Bên cạnh các rủi ro chính trên, Công ty còn chịu ảnh hưởng từ các rủi ro bất khả kháng khác như thiên tai, lũ lụt, hạn hán, dịch bệnh, ô nhiễm môi trường,... làm đứt gãy hoạt động thi công công trình, dự án của Công ty. Đây là rủi ro không thể tránh khỏi nhưng vẫn có biện pháp phòng ngừa những hạn chế và thiệt hại có thể gây ra.

Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ nhân viên Công ty ra sức hành động và có những biện pháp cụ thể như kêu gọi tuyên truyền người dân về việc biện pháp phòng ngừa ngăn lũ ở các tỉnh miền núi. Công ty chủ động mua bảo hiểm tài sản, bảo hiểm cho nhân viên, nâng cao nhận thức của nhân viên về đảm bảo an toàn trong lao động nhằm giảm thiểu tối đa những ảnh hưởng đối với hoạt động sản xuất kinh doanh.



“

**MỖI CÔNG TRÌNH**

**LÀ MỘT BƯỚC TIẾN VỮNG CHẮC**

**HƯỚNG ĐẾN THÀNH CÔNG**”

”

# 02

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

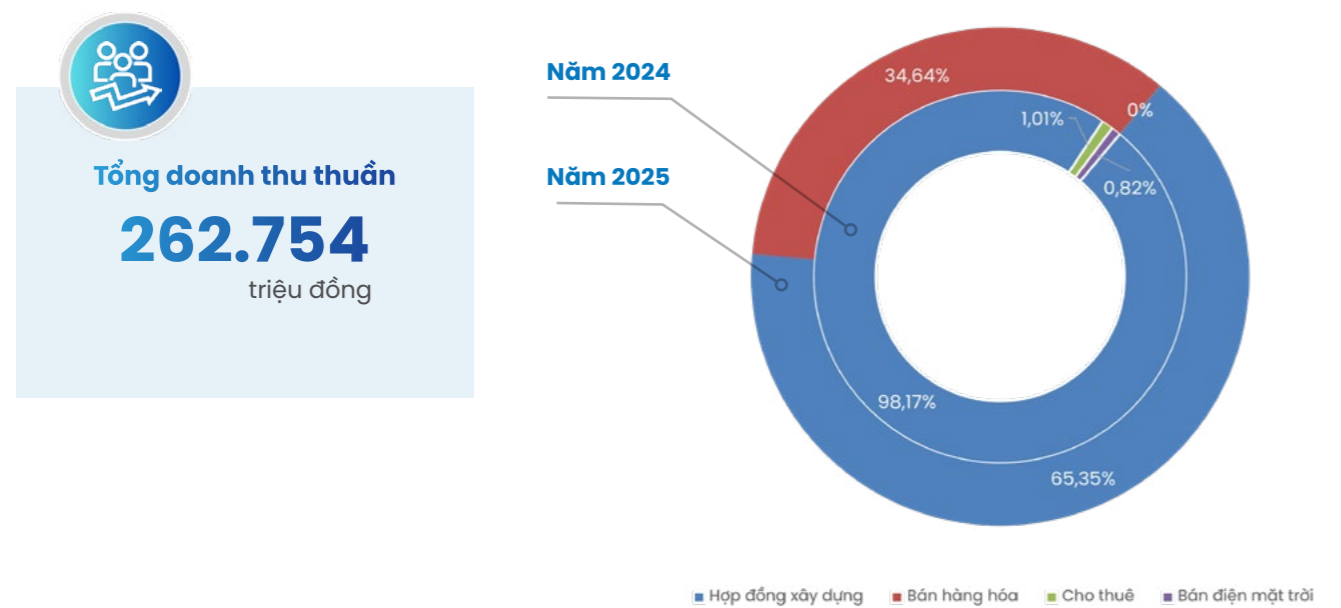
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH SO VỚI CÙNG KỲ

Năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 mặc dù thay đổi tương đối về hoạt động sản xuất kinh doanh, tuy nhiên tổng doanh thu thuần vẫn giữ ở mức ổn định so với năm trước, ghi nhận 262.754 triệu đồng, tăng trưởng 3,13%. Trong đó, hoạt động thi công xây dựng tiếp tục là nguồn thu chính của Công ty.

Xét về cơ cấu doanh thu thuần, có sự thay đổi đáng kể từ nguồn đóng góp và tỷ trọng đóng góp của từng mảng hoạt động. Cụ thể, mảng cho thuê kho và bán điện mặt trời gần như không ghi nhận doanh thu do Công ty đã thực hiện cơ cấu lại các tài sản trong mảng này theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 09/2024/NQ-HĐQT/L40. Thay vào đó, Công ty lấn sân sang mảng kinh doanh vật liệu xây dựng cho các công trình xây dựng tại khu vực Đà Nẵng (bao gồm Quảng Nam cũ và Thành phố Đà Nẵng), dẫn đến ghi nhận tăng đối hoạt động bán hàng hóa, chiếm 1/3 trong cơ cấu doanh thu thuần năm 2025. Đây cũng là một trong những định hướng mũi nhọn của Công ty, khi khu vực Đà Nẵng được định vị trở thành một trong hai trung tâm tài chính quốc tế tại Việt Nam. Công ty cũng đang có kế hoạch phát triển các dự án bất động sản tại khu vực này, một mặt tận dụng cơ hội kinh doanh từ định hướng của Chính phủ, mặt khác hiện thực hóa giá trị từ những quỹ đất tích lũy bấy lâu của Công ty.



STT	Doanh thu	Năm 2024	Tỷ trọng 2024	Năm 2025	Tỷ trọng 2025	% Thay đổi so với cùng kỳ
1	Hợp đồng xây dựng	250.121	98,17%	171.690	65,35%	-31,36%
2	Bán hàng hóa	0	0,00%	91.028	34,64%	-
3	Cho thuê	2.571	1,01%	36	0,01%	-98,60%
4	Bán điện mặt trời	2.093	0,82%	0	0,00%	-100%
<b>Tổng cộng</b>		<b>254.785</b>	<b>100%</b>	<b>262.754</b>	<b>100%</b>	<b>3,13%</b>

(số liệu căn cứ BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025)

### KẾT QUẢ SO VỚI KẾ HOẠCH

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	% Thực hiện/ Kế hoạch
1	Vốn điều lệ	208.000	108.000	51,92%
2	Tổng doanh thu	301.280	263.032	87,30%
3	Lợi nhuận trước thuế	42.700	349.391	818,25%
4	Lợi nhuận sau thuế	35.000	313.899	896,85%

(Số liệu căn cứ theo kế hoạch được ĐHĐCĐ thông qua theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 28042025/NQ-ĐHĐCĐ/L40 và BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025)

Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 tổ chức ngày 28/04/2025, ĐHĐCĐ đã thông qua kế hoạch năm 2025 bao gồm hoạt động tăng vốn điều lệ và chỉ tiêu kết quả kinh doanh. Trong năm 2025, Công ty đã nỗ lực triển khai hoạt động theo kế hoạch, tuy nhiên do một số yếu tố khách quan xuất phát trong quá trình tái cấu trúc và việc xét duyệt hồ sơ của cơ quan có thẩm quyền, Công ty chưa tăng vốn điều lệ lên mức như kỳ vọng. Cụ thể, so với kế hoạch vốn điều lệ 208.000 triệu đồng từ mức 36.000 triệu đồng, Công ty chỉ đạt vốn điều lệ 108.000 triệu đồng, đạt 51,92% so với kế hoạch.

Về hoạt động sản xuất kinh doanh, quá trình tái cấu trúc ảnh hưởng lớn đến các mảng kinh doanh của Công ty như đã trình bày tại phần trước. Đầu vậy, lợi nhuận trước thuế và sau thuế ghi nhận giá trị lớn, lần lượt đạt 818,25% và 896,85% so với kế hoạch. Việc đột phá về lợi nhuận chủ yếu đến từ 02 nguyên nhân chính

- » Công ty tái cấu trúc các mảng kinh doanh, bổ sung thêm hoạt động kinh doanh cát xây dựng, là mảng có biên lợi nhuận gộp lớn. Nhờ đó, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh có sự đột phá so với cùng kỳ (từ 6.992 triệu đồng tăng lên 48.495 triệu đồng theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025, tương ứng mức tăng 593,59% so với cùng kỳ).
- » Công ty tái cơ cấu khoản đầu tư phần vốn góp tại CTCP Phúc hợp Hà My theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 15102025.1/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 15/10/2025.

Nhìn chung so với kế hoạch, mặc dù có một số chỉ tiêu chưa đạt được so với kỳ vọng, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho thấy nhiều điểm sáng trong quá trình tái cấu trúc toàn diện Công ty, tạo nền tảng cho kế hoạch thâm nhập vào thị trường bất động sản trong tương lai.

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Đinh Văn Xuân	Tổng Giám đốc	1.123.000	10,4%
2	Ông Nguyễn Văn Sơn	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
3	Ông Bùi Thanh Tuấn	Kế toán trưởng	0	0%

### LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH

#### 01 ÔNG ĐINH VĂN XUÂN Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn:	Đại học
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My, Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đại Việt, Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Dịch vụ Tổng hợp Phước Nguyên
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:	1.123.000 cổ phần, chiếm 10% vốn điều lệ (tại ngày 26/01//2026)
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> <li>» 6/2007 – 10/2013: Chuyên viên kỹ thuật tại Công ty Cổ phần Đồng Tâm</li> <li>» 2014 – 2019: Kinh doanh bất động sản</li> <li>» 2020 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My, Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đại Việt, Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Dịch vụ Tổng hợp Phước Nguyên</li> <li>» 03/2025 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40</li> </ul>

#### 02 ÔNG NGUYỄN VĂN SƠN Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ Xây dựng Công trình Thủy lợi
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:	Không có
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ (tại ngày 26/01//2026)
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> <li>» 08/2002 – 06/2004: Trưởng phòng Kỹ thuật Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40</li> <li>» 07/2004 – 05/2005: Trưởng ban Công trình Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40</li> <li>» 06/2005 – 09/2009: Đi học sau Đại học</li> <li>» 10/2009 – 10/2011: Quản đốc Phân xưởng Cơ khí, Xí nghiệp Cơ khí tỉnh An Giang</li> <li>» 11/2011 – 2/2013: Trưởng ban chỉ huy công trình Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40</li> <li>» 03/2013 – 11/2021: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40</li> <li>» 12/2021 – 03/2025: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40</li> <li>» 03/2025 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40</li> </ul>

#### 03 Ông BÙI THANH TUẤN Kế toán trưởng

Trình độ chuyên môn:	Đại học
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:	Không có
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ (tại ngày 26/01//2026)
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> <li>» 03/2025 – nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40</li> </ul>

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tt)

### NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

Thành viên	Chức vụ	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Sơn	Tổng Giám đốc	Thạc sỹ Xây dựng	15/11/2021	07/03/2025
	Phó Tổng Giám đốc	công trình thuỷ	17/03/2025	
Ông Đinh Văn Xuân	Tổng Giám đốc	Đại học	07/03/2025	
Ông Phạm Văn Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	Kỹ sư Thuỷ Lợi	15/11/2021	02/06/2025
Ông Nguyễn Thành Trung	Kế toán trưởng	Cử nhân kế toán	01/09/2022	17/03/2025
Ông Bùi Thanh Tuấn	Kế toán trưởng	Cử nhân kinh tế	17/03/2025	

### SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

» Số lượng cán bộ, nhân viên là 12 người

STT	Tiêu chí	Tại ngày 31/12/2025	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
<b>A</b>	<b>Theo trình độ</b>		
1	Đại học, trên Đại học	7	58,33%
2	Cao đẳng, Trung cấp chuyên nghiệp	5	41,67%
3	Lao động phổ thông		
<b>B</b>	<b>Theo thời hạn Hợp đồng lao động</b>		
1	Hợp đồng không xác định thời hạn	12	100%
<b>C</b>	<b>Theo giới tính</b>		
1	Nam	8	66,67%
2	Nữ	4	33,33%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>12</b>	<b>100%</b>



## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tt)

### CÁC CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty tin rằng, việc đầu tư vào đào tạo và phát triển nguồn nhân lực sẽ giúp tăng cường khả năng cạnh tranh, nâng cao năng suất lao động, giảm chi phí sản xuất, tăng lợi nhuận cho Công ty và cải thiện chất lượng dịch vụ đáp ứng nhu cầu của khách hàng.

#### LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI, ĐÃI NGỘ



Cùng với sự phát triển mạnh mẽ trong hoạt động kinh doanh, công ty không ngừng hoàn thiện và nâng cao hệ thống quản trị nội bộ, xây dựng đội ngũ nhân lực chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm nhằm tối ưu hóa hiệu quả thực hiện các dự án. Công ty coi nguồn nhân lực là tài sản quý giá nhất và luôn nỗ lực bảo đảm quyền lợi cũng như các chế độ đãi ngộ cho nhân viên, đặc biệt trong việc chi trả lương đúng hạn và ổn định. Công ty đã thực hiện chính sách lương bổng minh bạch, đảm bảo công bằng giữa các cá nhân dựa trên năng lực, cống hiến và kết quả công việc, qua đó tạo ra một môi trường làm việc công bằng, khích lệ sự nỗ lực và cống hiến của tất cả các nhân viên. Điều này không chỉ giúp tạo dựng niềm tin, mà còn giúp nhân viên yên tâm công tác, phát huy tối đa năng lực cá nhân để cùng hướng đến một tương lai bền vững. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo công ty luôn ghi nhận và trân trọng những đóng góp của từng cá nhân, tổ chức các chương trình khen thưởng thường xuyên để động viên, khích lệ tinh thần làm việc và tạo động lực cho nhân viên tiếp tục phấn đấu hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ.

#### CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG



Công ty luôn coi nguồn nhân lực là yếu tố nền tảng vững chắc, quyết định đến sự phát triển và thành công trong hoạt động kinh doanh. Với nhận thức rõ ràng về tầm quan trọng này, chúng tôi đặc biệt chú trọng xây dựng và thực hiện chiến lược tuyển dụng chuyên nghiệp, nhằm tìm kiếm và thu hút đội ngũ nhân sự chất lượng cao, đáp ứng đầy đủ các tiêu chí về chuyên môn, năng lực làm việc và phù hợp với chiến lược phát triển lâu dài của công ty. Trong quá trình tuyển dụng, Công ty luôn đảm bảo tính minh bạch, khách quan và công bằng. Các ứng viên sẽ được đánh giá dựa trên năng lực, trình độ, kinh nghiệm và khả năng đáp ứng các yêu cầu công việc thực tế, từ đó lựa chọn được những cá nhân phù hợp nhất.

Công ty luôn tạo điều kiện để nhân viên tham gia các chương trình đào tạo, tập huấn và phát triển kỹ năng nghề nghiệp, nhằm nâng cao năng lực chuyên môn và thúc đẩy tinh thần đoàn kết, gắn bó. Đồng thời, khuyến khích phát triển kỹ năng mềm nhằm tạo điều kiện để đội ngũ nhân viên phát triển toàn diện. Bằng cách này, Công ty xây dựng được một đội ngũ nhân sự vững mạnh và một môi trường làm việc sáng tạo, nơi mỗi nhân viên có cơ hội đóng góp vào sự thành công chung.

### CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO



Công ty đặt mục tiêu hàng đầu là xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng cao thông qua các chương trình đào tạo nội bộ được tổ chức định kỳ hàng năm. Nội dung các khóa đào tạo được thiết kế chuyên sâu và toàn diện, bao gồm:

- » An toàn lao động: Trang bị đầy đủ kiến thức và kỹ năng cần thiết nhằm đảm bảo an toàn tối đa cho người lao động trên các công trình thủy lợi. Những buổi đào tạo tập trung vào kỹ năng sử dụng trang thiết bị bảo hộ, nhận diện nguy cơ tai nạn và phương pháp phòng tránh hiệu quả, giúp nhân viên làm việc trong môi trường an toàn và giảm thiểu rủi ro.
- » Quy định và tiêu chuẩn xây dựng: Cập nhật kịp thời các quy định, tiêu chuẩn mới nhất trong lĩnh vực xây dựng thủy lợi. Nội dung đào tạo tập trung vào các tiêu chuẩn kỹ thuật, an toàn môi trường và quản lý chất thải, giúp nhân viên luôn nắm bắt và tuân thủ đầy đủ các yêu cầu pháp lý và chất lượng công trình, đồng thời nâng cao tính bền vững và hiệu quả của các dự án.
- » Quản lý dự án: Nâng cao năng lực quản lý dự án thông qua các khóa đào tạo chuyên sâu về kỹ năng lập kế hoạch, giám sát tiến độ, quản lý nguồn lực và xử lý rủi ro, nhằm đảm bảo các dự án được triển khai đúng kế hoạch và đạt hiệu quả tối ưu.
- » Kỹ thuật và công nghệ mới: Cập nhật và chuyển giao các kỹ thuật tiên tiến, công nghệ hiện đại trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản, giúp đội ngũ lao động thích nghi nhanh chóng với các xu hướng công nghệ mới và nâng cao hiệu quả công việc. Công ty chú trọng ứng dụng các công nghệ hiện đại để tối ưu hóa quy trình làm việc và tạo ra các giải pháp xây dựng sáng tạo.

Thông qua các chương trình đào tạo này, Công ty cam kết không ngừng cải tiến chất lượng đào tạo, tạo mọi điều kiện thuận lợi để cán bộ, công nhân viên phát triển năng lực, nâng cao năng suất lao động, từ đó đáp ứng tốt nhất các yêu cầu công việc và góp phần vào sự thành công chung của Công ty.

## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

### CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty có 01 khoản đầu tư tài chính là khoản góp vốn vào CTCP Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn với tổng giá trị ghi nhận 160.082 triệu đồng (chi tiết thuyết minh vui lòng xem tại mục 5.8 tại BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025).

Ngoài ra, Công ty đang thực hiện các dự án lớn sau:



#### DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ PHỨC HỢP HÀ MY

Tổng mức đầu tư

**472.972**  
triệu đồng

**Chủ đầu tư** Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My (L40 nắm giữ 63,9% vốn tại thời điểm 31/12/2025)

**Loại hình sản phẩm** Khu đô thị phức hợp, trong đó có đất ở biệt thự

**Vị trí dự án** Tổ 12 Khối Hà My Trung, Phường Điện Bàn Đông, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**Quy mô** Khoảng 5,1 ha. Diện tích đất ở biệt thự chiếm 29.655 m<sup>2</sup>

**Tiện ích** Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khu dân cư hiện đại



### CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Đến thời điểm 31/12/2025, Công ty có 01 công ty con là Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty con như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2024	TH 2025	%2025/2024
1	Tổng tài sản	125.024	180.229	144,16%
2	Lợi nhuận sau thuế	-21.642	-17.762	-



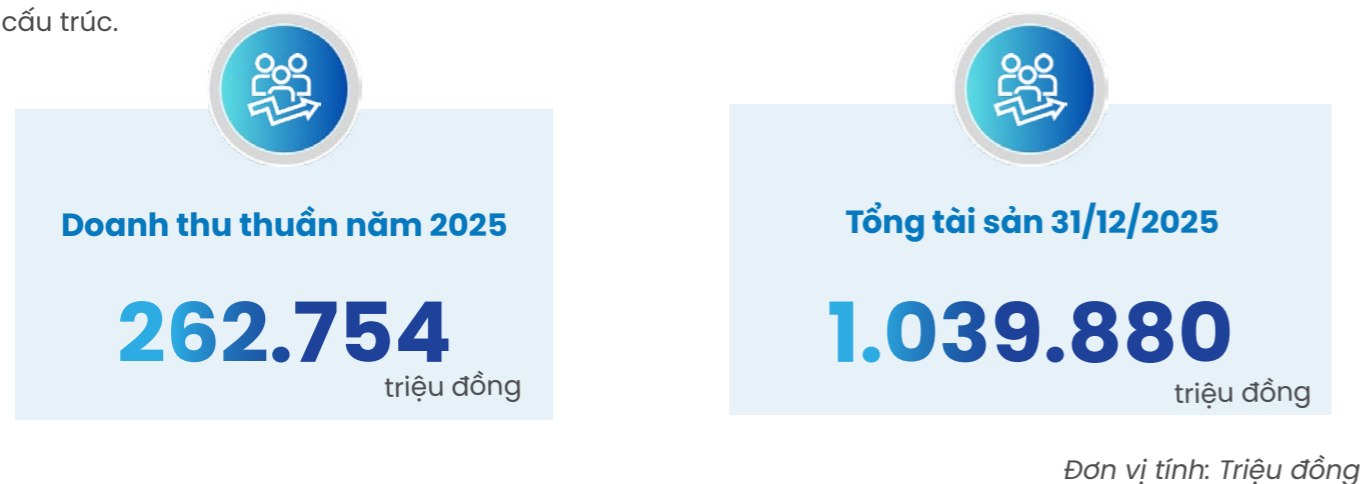
## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng giá trị tài sản hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 đạt 1.039.880 triệu đồng, tăng 564,59% so với cuối năm 2024. Việc tổng tài sản mở rộng so với cùng kỳ đến từ các nguyên nhân sau:

- » Hợp nhất số liệu tài chính với CTCP Phúc hợp Hà My, dẫn đến ghi nhận tăng đối với khoản mục hàng tồn kho (tăng 1912,45% so với thời điểm cùng kỳ) và đầu tư tài chính dài hạn (cùng kỳ ghi nhận không có khoản đầu tư tài chính dài hạn).
- » Mở rộng hoạt động kinh doanh sang mảng cát xây dựng, đồng thời thực hiện các hợp đồng xây dựng với các khách hàng mới, dẫn đến ghi nhận tăng ở khoản phải thu khách hàng (tăng 382,22% so với thời điểm cùng kỳ).

So với cùng kỳ năm 2024, các chỉ tiêu kinh doanh đều ghi nhận những chuyển biến tích cực với nhiều điểm sáng rõ nét. Đặc biệt, việc tổng tài sản hợp nhất chính thức vượt ngưỡng 1.000 tỷ đồng không chỉ là niềm tự hào của toàn thể đội ngũ mà còn là minh chứng cho khát vọng bứt phá và tính hiệu quả của lộ trình tái cấu trúc.



STT	Chỉ tiêu	2024	2025	% 2025/2024
1	Tổng giá trị tài sản	184.183	1.039.880	564,59%
2	Doanh thu thuần	254.785	262.754	103,13%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	6.992	48.495	693,58%
4	Lợi nhuận khác	46.723	300.895	644,00%
5	Lợi nhuận trước thuế	53.715	349.391	650,45%
6	Lợi nhuận sau thuế	42.586	313.899	737,09%

(Số liệu căn cứ BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025)

### CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2024	Năm 2025
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,43	2,73
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,10	1,19
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	41,36	40,27
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	70,52	67,43
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	12,83	0,81
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	1,38	0,43
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	16,71	119,47
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROAE)	%	49,26	11,68
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROAA)	%	23,02	6,96
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	2,74	18,46

# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tt)

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU (tt)

1

### CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

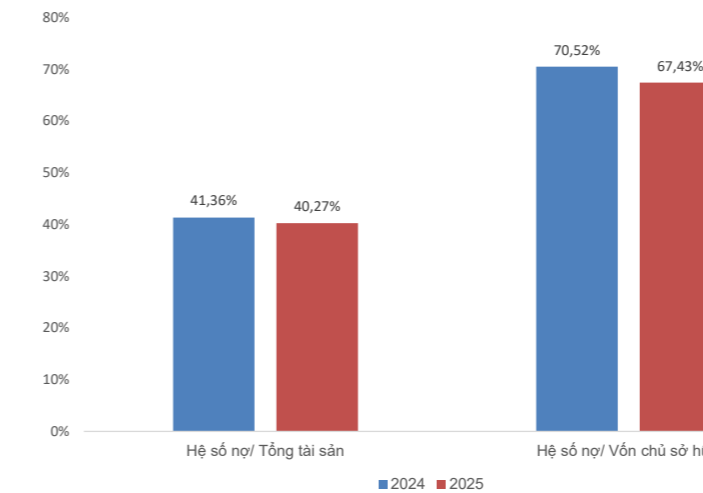


Các chỉ số phản ánh khả năng thanh toán của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 trong năm 2025 vẫn duy trì ở mức tích cực, mặc dù cơ cấu tài sản và nguồn vốn trong ngắn hạn có sự thay đổi đáng kể so với năm trước. Hệ số thanh toán ngắn hạn đạt khoảng 2,73 lần, tăng nhẹ so với mức 2,43 lần của năm 2024. Ngược lại, hệ số thanh toán nhanh giảm từ 2,10 lần xuống còn khoảng 1,19 lần. Nguyên nhân chủ yếu là do tỷ trọng hàng tồn kho trong tổng tài sản ngắn hạn tăng mạnh, đạt 485.304 triệu đồng sau khi hợp nhất chi phí dở dang của dự án Khu đô thị Phúc

hợp Hà My. Việc gia tăng hàng tồn kho đã làm thay đổi đáng kể cơ cấu tài sản lưu động, khiến mức độ thanh khoản tức thời suy giảm so với năm trước. Bên cạnh đó, tiền và các khoản tương đương tiền giảm từ 93.680 triệu xuống còn 47.120 triệu đồng do công ty sử dụng nguồn vốn hiện có để thanh toán các khoản đầu tư, mua lại cổ phần phục vụ phát triển dự án Khu đô thị Phúc hợp Hà My và triển khai Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) nhằm phát triển các dự án đô thị tại khu vực Điện Nam – Điện Ngọc. Nhìn chung, hệ số thanh toán ngắn hạn ở mức tích cực, cơ cấu tài sản lưu động của công ty trong năm 2025 đã chuyển dịch theo hướng tập trung mở rộng quỹ đất và đẩy mạnh phát triển dự án bất động sản thay vì duy trì lượng tiền mặt lớn. Điều này đặt ra yêu cầu cao hơn đối với công tác quản trị dòng tiền, khi khả năng thanh khoản trong tương lai sẽ phụ thuộc nhiều vào tiến độ triển khai, bán hàng và thu hồi vốn của các dự án trọng điểm

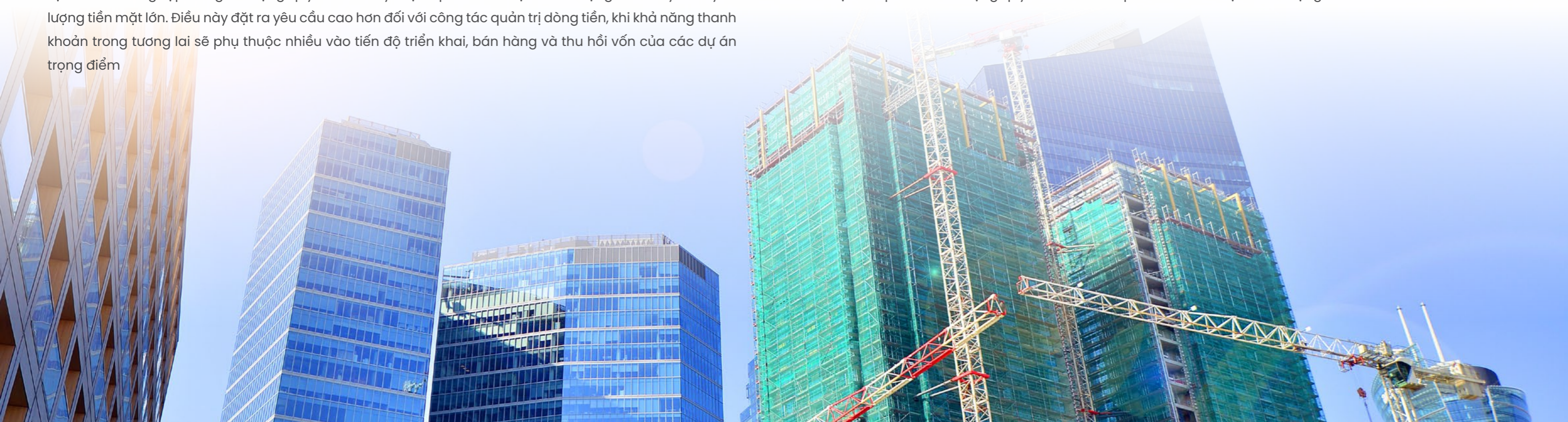
2

### CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN



Cơ cấu vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 trong năm 2025 có sự thay đổi đáng kể so với năm 2024, gắn liền với quá trình mở rộng quy mô tài sản và triển khai các dự án bất động sản sau khi hợp nhất. Cụ thể, hệ số Nợ/Tổng tài sản được duy trì ở mức khoảng 40,27%, tương đối ổn định so với mức 41,36% vào cuối năm 2024, trong khi hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu giảm từ 70,52% xuống còn khoảng 67,43%. Sự cải thiện này chủ yếu đến từ kết quả kinh doanh đột biến trong năm, giúp Công ty ghi nhận mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng mạnh.

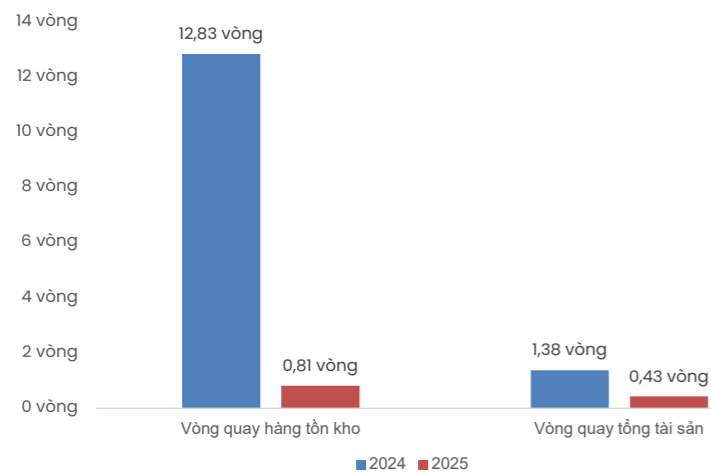
Trong khi đó, nợ phải trả công ty ghi nhận mức tăng từ 76.170 triệu đồng lên 418.798 triệu đồng nhằm tài trợ cho việc mở rộng quy mô tài sản và triển khai các dự án mới. Trong đó, nợ ngắn hạn chiếm 30,36% cơ cấu nợ phải trả, bao gồm các khoản thuế và nghĩa vụ phải nộp Nhà nước phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng vốn và kinh doanh bất động sản, các khoản vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động, cũng như các khoản người mua trả tiền trước liên quan đến dự án. Việc gia tăng nợ phải trả song song với sự mở rộng của vốn chủ sở hữu cho thấy Công ty đang chủ động huy động và phân bổ nguồn lực tài chính để phục vụ cho quá trình mở rộng quy mô tài sản và phát triển các dự án bất động sản.



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tt)

### CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU (tt)

#### 3 CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

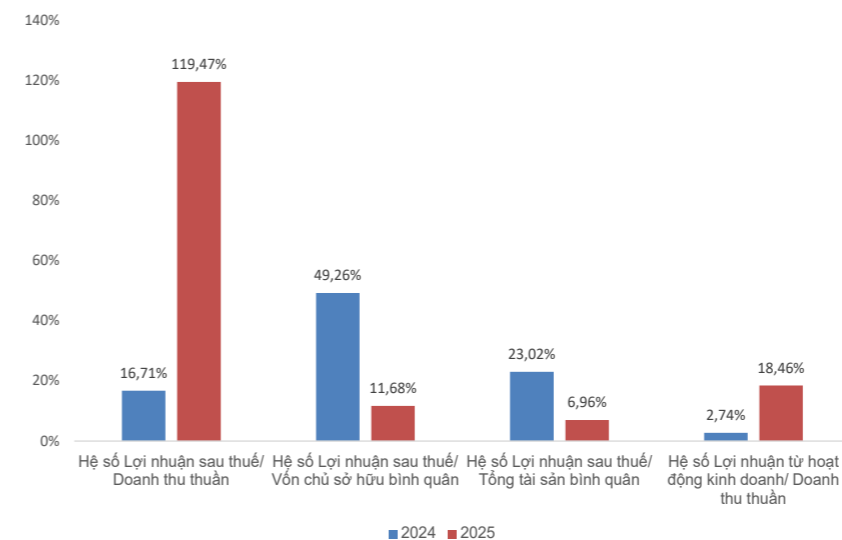


Tại thời điểm 31/12/2025, hàng tồn kho của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 ghi nhận mức tăng đột biến, từ 24.115 triệu đồng lên 485.304 triệu đồng, theo đó chủ yếu đến từ việc ghi nhận chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Khu đô thị Phúc hợp Hà My sau khi hợp nhất. Do dự án đang trong quá trình triển khai hạ tầng kỹ thuật nên phần lớn giá trị tồn kho chưa được ghi nhận vào giá vốn hàng bán, khiến hệ số vòng quay hàng tồn kho trên báo cáo hợp nhất giảm so với mức 12,83 vòng của năm 2024. Đồng thời, quy mô tổng tài sản tăng mạnh từ 184.182 triệu đồng lên

hơn 1.039.880 triệu đồng, trong khi doanh thu thuần chỉ tăng khoảng 3,12%, dẫn đến tốc độ tăng tài sản vượt xa tốc độ tăng doanh thu. Sự chênh lệch này làm cho hệ số vòng quay tổng tài sản giảm xuống còn 0,43 vòng so với mức 1,38 vòng trong năm 2024, phản ánh đặc thù giai đoạn xây dựng, phát triển dự án trước khi bước vào chu kỳ ghi nhận doanh thu của các dự án bất động sản.

Diễn biến này cho thấy năm 2025 là giai đoạn Công ty ưu tiên mở rộng quy mô tài sản và đầu tư dự án hơn là tối ưu hóa ngay các chỉ tiêu hiệu suất. Mặc dù các hệ số vòng quay suy giảm trong năm, đây là đặc thù của doanh nghiệp bất động sản trong giai đoạn chuẩn bị sản phẩm. Khi các dự án bước vào giai đoạn mở bán và ghi nhận doanh thu, hiệu quả sử dụng tài sản và vòng quay tồn kho được kỳ vọng sẽ cải thiện, tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững trong thời gian tới.

#### 4 CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI



Các chỉ số phản ánh khả năng sinh lời của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 trong năm 2025 có sự biến động so với năm trước, chủ yếu do tác động từ việc mở rộng quy mô tài sản và thực hiện tái cấu trúc danh mục đầu tư. Cụ thể, hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần tăng mạnh từ 16,71% lên 119,47%, trong khi hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần tăng đáng kể từ 2,74% lên 18,46%. Diễn biến này phản ánh hiệu quả trong việc kiểm soát tốt giá vốn hàng bán (giảm 13,19%) và tinh gọn chi phí quản lý của doanh nghiệp

Trong khi đó, hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân giảm từ 49,26% xuống còn 11,68%, đồng thời hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân cũng giảm từ 23,02% xuống còn 6,96%. Sự sụt giảm này phản ánh đặc thù của giai đoạn tái cơ cấu chiến lược, khi doanh nghiệp gia tăng quy mô đầu tư vào các lĩnh vực trọng tâm. Hiệu quả sinh lời từ các tài sản mới theo đó sẽ được cải thiện dần theo tiến độ triển khai dự án và chu kỳ ghi nhận doanh thu trong các năm tiếp theo.



## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tại ngày 26/01/2026

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	<b>Cổ đông nhà nước</b>	-	-	-	-	-
	<b>Cổ đông lớn</b>	3.283.000	30,4%	2	-	2
2	- Trong nước	3.283.000	30,4%	2	-	2
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
	<b>Cổ đông khác</b>	7.517.000	69,6%	296	5	291
3	- Trong nước	7.416.800	68,67%	294	3	291
	- Nước ngoài	100.200	0,93%	2	2	-
	<b>TỔNG CỘNG</b>	10.800.000	100%	298	5	293
	<b>Trong đó:</b>					
	- Trong nước	10.699.800	99,07%	296	3	293
	- Nước ngoài	100.200	0,93%	2	2	-

### TỶ LỆ SỞ HỮU NƯỚC NGOÀI TỐI ĐA

0% (Theo công văn số 6940/UBCK-PTTT ngày 29/10/2025)

### GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Tính tới thời điểm 31/12/2025, Công ty không có cổ phiếu quỹ. Đồng thời, trong năm 2025, Công ty không thực hiện bất kỳ giao dịch liên quan đến cổ phiếu quỹ

### CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Trong năm 2025, Công ty không có phát hành các chứng khoán khác ngoại trừ phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu

### DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

Tại ngày 26/01/2026

STT	TÊN	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU/VĐL
1	Ông Đỗ Tấn Cường	2.160.000	20%
2	Ông Đinh Văn Xuân	1.123.000	10,4%

### THÔNG TIN CỔ PHIẾU

- » CTCP Đầu tư và Xây dựng 40 được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“HNX”)
- » Mã cổ phiếu: L40
- » Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phiếu
- » Loại cổ phiếu: Cổ phần phổ thông

Tổng số cổ phiếu đã phát hành

**10.800.000**  
cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

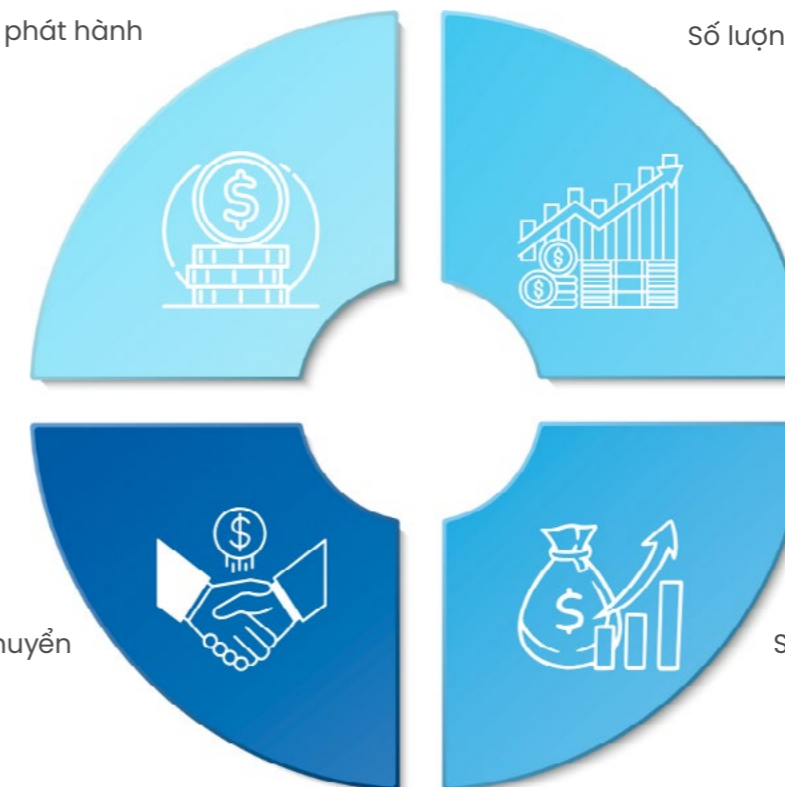
**10.800.000**  
cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do

**10.800.000**  
cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng

**0** cổ phiếu



## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU (tt)

### TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	VĐL tăng thêm (triệu đồng)	VĐL sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý
1	Tháng 12/2015	4.608,8	20.000	<b>Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Số lượng cổ phiếu phát hành: 460.880 cổ phiếu</li> <li>Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu</li> <li>Giá phát hành: 23.100 đồng/cổ phiếu</li> <li>Số cổ đông mua cổ phiếu: 04</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường ngày 21/12/2015;</li> <li>Giấy chứng nhận ĐKDN số 1800421390 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 30/12/2015.</li> </ul>
				<b>Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Số lượng cổ phần phát hành: 998.540 phiếu</li> <li>Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu</li> <li>Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu</li> <li>Số cổ đông mua cổ phiếu: 22</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường ngày 01/12/2017;</li> <li>Nghị quyết HĐQT số 26/2017/NQ-HĐQTCTy ngày 04/12/2017 thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu.</li> </ul>
2	Tháng 12/2017	16.000	36.000	<b>Phát hành cho cán bộ công nhân viên (ESOP)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Số lượng cổ phiếu phát hành: 86.500 cổ phiếu</li> <li>Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu</li> <li>Giá phát hành: 12.000 đồng/cổ phiếu</li> <li>Số lượng cán bộ công nhân viên mua cổ phiếu: 41</li> <li>Hạn chế chuyển nhượng trong vòng 02 năm.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Giấy chứng nhận ĐKDN số 1800421390 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 18/01/2018.</li> </ul>

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	VĐL tăng thêm (triệu đồng)	VĐL sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý
				<b>Phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Số lượng cổ phiếu phát hành: 136.710 cổ phiếu</li> <li>Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu</li> <li>Giá phát hành: 20.000 đồng/cổ phiếu</li> <li>Số lượng nhà đầu tư mua cổ phiếu: 16</li> <li>Xử lý cổ phiếu không phân phối hết: (*)</li> <li>Số cổ phiếu bán được: 378.250 cổ phiếu</li> <li>Giá bán: 20.000/cổ phiếu</li> <li>Số lượng cổ đông mua cổ phiếu: 08.</li> </ul>	
3	Tháng 6/2025	72.000	108.000	<b>Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu:</b> <p>Nguồn vốn phát hành:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 51.658.000.000 đồng</li> <li>Thặng dư vốn cổ phần: 11.616.000.000 đồng</li> <li>Quỹ đầu tư phát triển: 8.726.000.000 đồng</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2025 số 2804202/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 28/04/2025</li> <li>Nghị quyết HĐQT số 2005/2025/ND-HĐQT/L40</li> <li>aCông văn số 2421/UBCK-QLCB của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.</li> </ul>

(\*) Cổ phiếu không phân phối hết do người lao động, nhà đầu tư chiến lược và cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết, được phân phối lại cho các cổ đông khác có nhu cầu mua thêm cổ phiếu (Bao gồm 07 cổ đông hiện hữu và 1 cán bộ công nhân viên tham gia ESOP).

## BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

“  
**MỖI CÔNG TRÌNH  
LÀ MỘT BƯỚC TIẾN VỮNG CHẮC  
HƯỚNG ĐẾN THÀNH CÔNG**”

### TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG



Trong bối cảnh biến đổi khí hậu diễn biến phức tạp, bảo vệ môi trường đã trở thành tiêu chuẩn cốt lõi trong quản trị doanh nghiệp toàn cầu. Là một trong những quốc gia chịu tác động trực tiếp, Việt Nam đang quyết liệt hiện thực hóa cam kết tại COP26 về việc đưa phát thải ròng về mức bằng “0” (Net Zero) vào năm 2050. Bước sang năm 2026, khi các quy định về kiểm kê khí nhà kính và lộ trình hình thành thị trường tín chỉ carbon trong nước trở nên khắt khe hơn, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 đã chủ động đưa mục tiêu phát triển bền vững vào chiến lược dài hạn. Công ty không chỉ dừng lại ở việc tuân thủ pháp luật môi trường hiện hành mà còn tiên phong trong việc cải tiến thiết bị, ứng dụng công nghệ thi công xanh và ưu tiên các nguồn nhiên liệu sinh học nhằm giảm tối đa dấu chân carbon trong mọi hoạt động vận hành.

Để cụ thể hóa mục tiêu tiết kiệm năng lượng, Công ty đã thiết lập hệ thống quản trị hiệu quả các nguồn điện, nước và xăng dầu tại cả khối văn phòng lẫn các công trường dự án, giúp tối ưu hóa chi phí đầu vào và giảm thiểu phát thải CO<sub>2</sub>. Quy trình kiểm soát được thắt chặt thông qua việc định kỳ rà soát công tác thu gom, phân loại và xử lý rác thải theo mô hình kinh tế tuần hoàn. Song song với hoạt động kinh doanh, tinh thần trách nhiệm xã hội của Công ty được thể hiện đậm nét qua các chương trình hỗ trợ khắc phục thiên tai, đền ơn đáp nghĩa và trồng cây gây rừng. Những nỗ lực này không chỉ giúp cán bộ nhân viên nâng cao nhận thức về Net Zero mà còn khẳng định uy tín của Công ty trong việc hài hòa giữa lợi ích kinh tế với sứ mệnh bảo vệ môi trường và phát triển cộng đồng bền vững.

### QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU



Với định hướng chuyển dịch từ nhà thầu xây lắp truyền thống sang mô hình đầu tư và phát triển dự án bất động sản, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 tiếp tục chú trọng công tác quản lý nguồn nguyên vật liệu theo hướng chủ động, hiệu quả và gắn với chiến lược phát triển bền vững. Trong năm 2025, hoạt động quản lý vật tư không chỉ nhằm tối ưu chi phí thi công mà còn góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh và đảm bảo ổn định nguồn cung cho các dự án trọng điểm. Trong bối cảnh giá vật liệu xây dựng có nhiều biến động, Công ty chủ động xây dựng kế hoạch thu mua linh hoạt, thực hiện mua vật liệu tại các thời điểm giá hợp lý nhằm hạn chế rủi ro tăng giá và bảo vệ biên lợi nhuận. Đồng thời, L40 duy trì hợp tác chặt chẽ với các nhà cung cấp uy tín, có năng lực tài chính và kinh nghiệm, đảm bảo chất lượng vật tư đầu vào đáp ứng yêu cầu kỹ thuật và tiến độ thi công. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục định hướng sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường trong quá trình triển khai dự án. Việc ưu tiên vật liệu xanh không làm ảnh hưởng đến tiêu chuẩn kỹ thuật mà còn góp phần giảm thiểu tác động môi trường, phù hợp với định hướng phát triển bền vững và chính sách ESG mà Công ty đang theo đuổi. Ngoài ra, công tác giám sát sử dụng vật tư tại công trường được thực hiện thường xuyên và chặt chẽ. Ban lãnh đạo và các bộ phận chuyên môn tăng cường kiểm tra định mức sử dụng, kịp thời phát hiện và xử lý các phát sinh nhằm hạn chế lãng phí, tối ưu hóa hiệu quả sử dụng tài nguyên.

## BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY (tt)

### TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG



Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 tiếp tục sử dụng các nguồn năng lượng gồm điện, nước và xăng dầu để phục vụ hoạt động thi công tại các công trình, dự án bất động sản và vận hành hành chính tại văn phòng. Định hướng xuyên suốt của Công ty là sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả và từng bước chuyển dịch sang nguồn năng lượng tái tạo nhằm giảm chi phí và hạn chế tác động đến môi trường.

Bên cạnh việc kiểm soát tiêu thụ điện tại văn phòng và công trường thông qua kiểm tra định kỳ hệ thống điện, bảo trì thiết bị, thay thế các thiết bị tiêu hao năng lượng cao, Công ty còn xây dựng kế hoạch phân bổ mức tiêu thụ phù hợp cho từng bộ phận và từng dự án nhằm tối ưu hiệu suất sử dụng. Đáng chú ý, trong năm 2025, Công ty đã thực hiện mua điện năng lượng mặt trời từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10 với tổng giá trị khoảng 244,7 triệu đồng. Việc ưu tiên sử dụng nguồn điện tái tạo trong hệ sinh thái không chỉ góp phần giảm phụ thuộc vào nguồn điện truyền thống mà còn thể hiện cam kết rõ ràng của Công ty đối với lộ trình chuyển đổi xanh và mục tiêu phát triển bền vững trong dài hạn.

### TIÊU THỤ NƯỚC



Nước là nguồn tài nguyên quan trọng, đóng vai trò trực tiếp trong hoạt động thi công xây dựng và vận hành hành chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai các giải pháp quản lý và sử dụng nước theo hướng tiết kiệm và hiệu quả, nhằm bảo đảm yêu cầu kỹ thuật của các công trình, đồng thời kiểm soát chi phí và tuân thủ đầy đủ các quy định về bảo vệ môi trường. Nguồn nước được sử dụng chủ yếu cho quá trình thi công tại các dự án hạ tầng và bất động sản đang triển khai, cũng như phục vụ nhu cầu sinh hoạt, vận hành tại văn phòng. Để hạn chế thất thoát và lãng phí, Công ty thực hiện kiểm tra định kỳ hệ thống cấp – thoát nước tại công trường và trụ sở làm việc, kịp thời khắc phục các sự cố rò rỉ hoặc hư hỏng. Song song đó, L40 từng bước đầu tư nâng cấp thiết bị theo hướng tiết kiệm nước, bao gồm lắp đặt các thiết bị tự động ngắt và thay thế đường ống cũ nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng. Công tác tuyên truyền nội bộ cũng được đẩy mạnh, góp phần nâng cao nhận thức của cán bộ, nhân viên về trách nhiệm sử dụng tài nguyên nước hợp lý. Đồng thời, việc thu gom và xử lý nước thải tại các công trình được thực hiện nghiêm túc theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn môi trường. Nhờ những nỗ lực này đã thể hiện cam kết của Công ty trong việc lồng ghép trách nhiệm môi trường vào hoạt động sản xuất kinh doanh, tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững trong dài hạn.

### TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG



Trong bối cảnh các tiêu chuẩn và quy định về bảo vệ môi trường ngày càng được tăng cường, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 xác định việc tuân thủ pháp luật môi trường không chỉ là nghĩa vụ pháp lý mà còn là yếu tố cốt lõi trong chiến lược phát triển bền vững. Công ty nhận thức rõ rằng mọi rủi ro về ô nhiễm, nếu không được kiểm soát hiệu quả, đều có thể tác động tiêu cực đến cộng đồng, hệ sinh thái và hình ảnh doanh nghiệp. Trong năm 2025, L40 tiếp tục triển khai nghiêm túc các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường trong toàn bộ hoạt động thi công và vận hành. Công ty thực hiện đầy đủ việc thu gom, phân loại và xử lý chất thải xây dựng, nước thải và rác thải theo đúng quy trình kỹ thuật, bảo đảm giảm thiểu tối đa ảnh hưởng đến môi trường xung quanh. Công tác kiểm tra, giám sát được thực hiện thường xuyên tại các công trường và văn phòng, đồng thời hệ thống thoát nước được bảo trì định kỳ nhằm phòng ngừa tình trạng ứ đọng, hạn chế nguy cơ ô nhiễm nguồn nước tại khu vực triển khai dự án. Bên cạnh đó, Công ty tăng cường truyền thông nội bộ và lồng ghép nội dung tuân thủ môi trường vào quy trình quản lý dự án, qua đó nâng cao ý thức và trách nhiệm của toàn thể cán bộ, công nhân viên. Nhờ sự điều hành chặt chẽ của Ban lãnh đạo và sự phối hợp đồng bộ giữa các đơn vị, trong năm 2025, Công ty tiếp tục không phát sinh trường hợp bị nhắc nhở hay xử phạt liên quan đến vi phạm quy định về môi trường. Kết quả này khẳng định định hướng phát triển của L40 theo mô hình tăng trưởng gắn với trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường, tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững trong dài hạn.

### BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG



Với vai trò là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng và phát triển dự án, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 luôn xác định trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương là một phần không tách rời trong chiến lược phát triển bền vững. Trong quá trình triển khai các dự án, Công ty chú trọng nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là hệ thống cấp – thoát nước và các công trình phục vụ dân sinh, góp phần cải thiện điều kiện sống và môi trường tại khu vực thực hiện dự án. Thông qua việc thi công, nâng cấp và duy tu các công trình hạ tầng, L40 góp phần hạn chế tình trạng ngập úng trong mùa mưa, đảm bảo dòng chảy thông suốt và hỗ trợ ổn định hoạt động sản xuất, sinh hoạt của người dân địa phương. Những đóng góp này không chỉ thể hiện năng lực chuyên môn của doanh nghiệp mà còn phản ánh trách nhiệm xã hội được lồng ghép trong từng dự án. Bên cạnh hoạt động thi công chính, Công ty duy trì các chương trình bảo dưỡng định kỳ như vệ sinh cống rãnh, nạo vét hệ thống thoát nước và xử lý các điểm ứ đọng nhằm giữ cho hạ tầng luôn vận hành hiệu quả. Các hoạt động này góp phần giảm thiểu nguy cơ ô nhiễm nguồn nước, hạn chế phát sinh dịch bệnh và nâng cao chất lượng môi trường sống cho cộng đồng xung quanh khu vực dự án. Những nỗ lực trên thể hiện cam kết lâu dài của L40 trong việc đồng hành cùng chính quyền và người dân địa phương, hướng tới mục tiêu phát triển hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế và trách nhiệm xã hội, góp phần xây dựng môi trường sống an toàn, bền vững.

# 03

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Tình hình tài chính

Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty

Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

## ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	% thực hiện 2025/ thực hiện 2024	% Thực hiện 2025/ Kế hoạch 2025
1	Tổng doanh thu	254.801	301.280	263.032	103,23%	87,30%
2	Lợi nhuận trước thuế	53.715	42.700	349.391	650,45%	818,25%
3	Lợi nhuận sau thuế	42.586	35.000	313.899	737,09%	896,85%

(số liệu căn cứ BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025)



Lợi nhuận sau thuế

**313.899**

triệu đồng

Năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 thực hiện tái cơ cấu hoạt động kinh doanh theo hướng cắt giảm doanh thu từ mảng cho thuê kho, điện mặt trời và xây dựng công trình thủy lợi, chuyển dịch dần sang lĩnh vực bất động sản bao gồm xây dựng công trình và kinh doanh vật liệu xây dựng. Sự chuyển dịch này nhằm mục tiêu hiện thực hóa mục tiêu tập trung các dự án bất động sản tại khu vực ven thành phố Đà Nẵng. Đây là khu vực nhiều tiềm năng phát triển, đặc biệt trong bối cảnh: (1) Thành phố Đà Nẵng được định vị là một trong hai trung tâm tài chính quốc tế tại Việt Nam; (2) Quỹ đất sạch tại trung tâm Đà Nẵng ngày càng khan hiếm và (3) “Trục xương sống” kết nối tâm điểm Đà Nẵng với di sản Hội An theo quy hoạch đến năm 2035 sẽ trở thành vành đai đô thị sinh thái xanh, không gian du lịch nghỉ dưỡng mật độ thấp - nơi được định vị dành cho tầng lớp thượng lưu và du lịch quốc tế.

Bằng việc thực thi quyết liệt và đồng bộ mục tiêu kép: tái cấu trúc toàn diện song song với duy trì ổn định vận hành, Công ty đã khép lại năm 2025 với tổng doanh thu đạt 263.032 triệu đồng. Kết quả này là minh chứng cho sự đồng lòng và nỗ lực bền bỉ của tập thể cán bộ nhân viên, khẳng định bản lĩnh giữ vững hiệu quả kinh doanh ngay cả trong giai đoạn chuyển đổi chiến lược. Năm 2025 ghi dấu cột mốc bản lề khi Công ty chính thức chuyển mình từ nhà thầu xây dựng công trình thủy lợi truyền thống sang nhà phát triển các dự án bất động sản. Việc mở rộng quy mô tài sản và củng cố nội lực tài chính trong năm qua đã tạo lập nền tảng vững chắc, sẵn sàng cho giai đoạn bứt phá doanh thu khi các dự án bất động sản bước vào chu kỳ khai thác.

## NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 tiếp tục triển khai nhiều cải tiến quan trọng về cơ cấu tổ chức, chính sách nội bộ và hệ thống quản trị nhằm đáp ứng yêu cầu mở rộng quy mô tài sản và chuyển dịch chiến lược sang lĩnh vực đầu tư – phát triển bất động sản.

Thứ nhất, về cơ cấu tổ chức, Công ty thực hiện kiện toàn Hội đồng quản trị và Ban điều hành theo hướng chuyên môn hóa và nâng cao năng lực quản trị. Bộ máy quản lý được tinh gọn, phân định rõ chức năng – nhiệm vụ giữa các phòng ban, đồng thời tăng cường phân quyền cho các cấp quản lý nhằm rút ngắn thời gian ra quyết định và nâng cao tính chủ động trong triển khai dự án. Việc thành lập Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị là bước tiến quan trọng trong hoàn thiện mô hình quản trị hiện đại, tăng cường kiểm soát rủi ro và minh bạch tài chính.

Thứ hai, về chính sách nội bộ, Công ty tiếp tục hoàn thiện hệ thống quy chế quản trị, chính sách nhân sự và tiền lương theo hướng gắn kết hiệu quả công việc với cơ chế đánh giá KPI rõ ràng. Đồng thời, L40 triển khai chính sách tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cổ phiếu thưởng nhằm củng cố nền tảng tài chính phục vụ chiến lược đầu tư dài hạn. Công tác đào tạo, phát triển nguồn nhân lực được chú trọng, góp phần nâng cao năng lực chuyên môn và tính chuyên nghiệp của đội ngũ cán bộ, nhân viên trong bối cảnh Công ty mở rộng sang các dự án bất động sản quy mô lớn.

Thứ ba, về công tác quản lý và điều hành, L40 tăng cường giám sát tiến độ và kiểm soát chi phí tại các dự án, đặc biệt là các dự án bất động sản sau khi hợp nhất. Hệ thống kiểm soát nội bộ tiếp tục được hoàn thiện, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và nâng cao tính minh bạch trong hoạt động tài chính. Công ty cũng đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản lý tiến độ thi công và quản trị chi phí, qua đó nâng cao hiệu quả vận hành và tối ưu hóa nguồn lực.

Những cải tiến nêu trên đã tạo nền tảng quản trị vững chắc, giúp L40 thích ứng hiệu quả với giai đoạn tăng trưởng nhanh về quy mô tài sản, đồng thời củng cố năng lực cạnh tranh và định hướng phát triển bền vững trong các năm tiếp theo.

## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Tỷ lệ KH 2026/TH 2025
1	Tổng doanh thu	263.032	450.000	171,08%
2	Tổng lợi nhuận trước thuế	349.391	250.000	71,55%
3	Tổng lợi nhuận sau thuế	313.899	200.000	63,71%

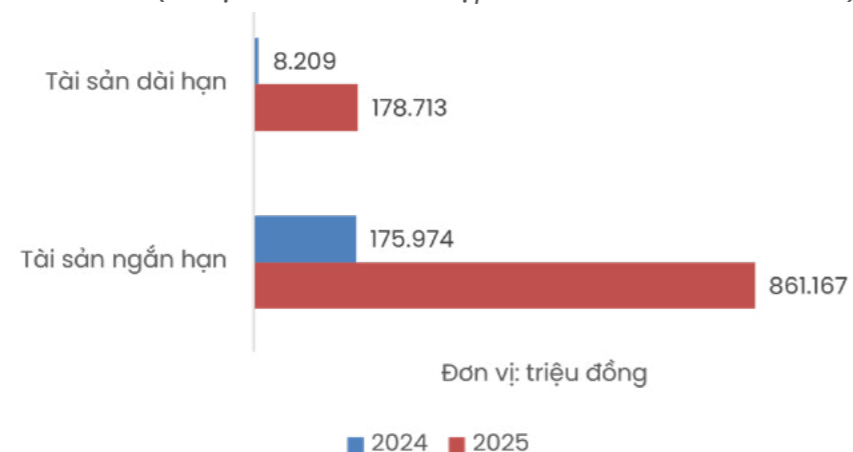
## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	31/12/2024		31/12/2025		%Tăng/ giảm
	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Tài sản ngắn hạn	175.974	95,54%	861.167	82,81%	389,37%
Tài sản dài hạn	8.209	4,46%	178.713	17,19%	2077,13%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>184.183</b>	<b>100%</b>	<b>1.039.880</b>	<b>100%</b>	<b>464,59%</b>

(số liệu căn cứ BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025)



Năm 2025 đánh dấu bước chuyển biến mang tính chiến lược trong cơ cấu tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40, chính thức cán mốc 1.000.000 triệu đồng tổng tài sản. Cụ thể, tổng tài sản tăng từ 184.183 triệu đồng thời điểm 31/12/2024 lên 1.039.880 triệu đồng thời điểm 31/12/2025, tương đương mức tăng 464,59%.

Cấu trúc tổng tài sản chuyển dịch dần từ đặc điểm của một doanh nghiệp thuần về xây dựng sang nhà đầu tư phát triển dự án bất động sản. Cụ thể, hàng tồn kho là khoản mục chiếm tỷ trọng lớn nhất tổng, chiếm 46,67% tổng tài sản, trong khi cùng kỳ năm trước là khoản tiền và tương đương tiền, chiếm 50,86% tổng tài sản. Hàng tồn kho thời điểm 31/12/2025 có giá trị lớn xuất phát từ việc ghi nhận dự án Khu phức hợp Hà My tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc sau khi CTCP Phúc hợp Hà My trở thành công ty con của CTCP Đầu tư và Xây dựng 40. Tổng giá trị của dự án ghi nhận 472.973 triệu đồng.

Khoản mục chiếm tỷ trọng lớn thứ hai là các khoản phải thu ngắn hạn. Mặc dù tỷ trọng đóng góp trong tổng tài sản không thay đổi đáng kể so với cùng kỳ, nhưng nếu xét về giá trị, khoản mục này ghi nhận tăng 460,09%. Việc gia tăng về giá trị xuất phát từ mở rộng hợp tác kinh doanh, xây dựng đối với các khách hàng quanh khu vực thành phố Đà Nẵng, và khoản đặt cọc nhận chuyển nhượng phần vốn góp của CTCP Đầu tư Xây dựng Công Kín theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 1510/2025.1/NQ-ĐHĐCĐ/L40.

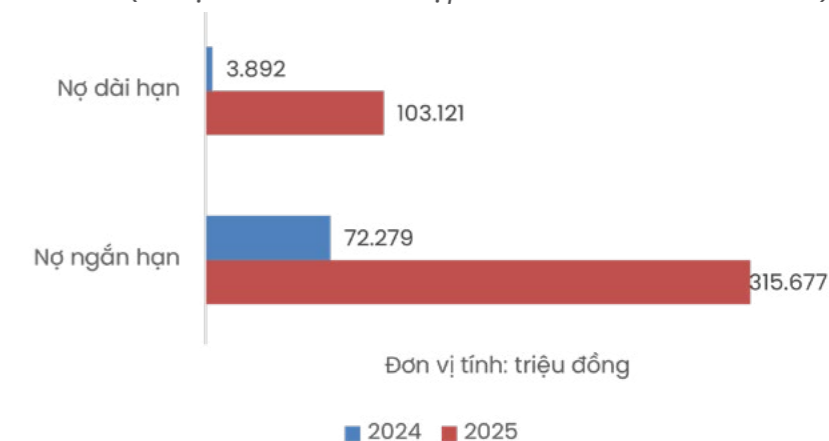
Nhìn chung, việc thay đổi cả về mặt tổng giá trị và cấu trúc tài sản là kết quả tất yếu của việc tái cấu trúc công ty, đồng thời cung là nền tảng để Công ty lấn sân sang lĩnh vực phát triển dự án bất động sản khu vực Thành phố Đà Nẵng.

### TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	31/12/2024		31/12/2025		% Tăng/ giảm
	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng	
Nợ ngắn hạn	72.279	94,89%	315.677	75,38%	336,75%
Nợ dài hạn	3.892	5,11%	103.121	24,62%	2549,27%
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>76.171</b>	<b>100%</b>	<b>418.798</b>	<b>100%</b>	<b>449,81%</b>

(số liệu căn cứ BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025)



Cùng với sự tăng trưởng của tổng tài sản, tổng nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng cũng ghi nhận sự gia tăng đáng kể so với thời điểm cùng kỳ năm trước. Cụ thể, tổng nợ phải trả thời điểm 31/12/2025 ghi nhận đạt 418.798 triệu đồng, tăng 449,81% so với cùng kỳ. Cả hai khoản mục nợ ngắn hạn và dài hạn đều ghi nhận mức tăng lần lượt 336,75% và 2549,27% so với cùng kỳ.

Cấu trúc nợ phải trả của Công ty có sự thay đổi đáng kể sau khi hợp nhất với Hà My. Cụ thể, các tài sản như Dự án Phúc hợp Hà My hay khoản đầu tư tài chính sở hữu bởi Hà My sau quá trình đánh giá lại ghi nhận tăng so với giá gốc, dẫn đến phát sinh khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả 97.580 triệu đồng. Đồng thời, việc hợp nhất tài sản với Hà My dẫn đến ghi nhận tăng tiền thuê đất, phí, lệ phí và các khoản phải nộp Nhà nước khác.

Mặt khác, việc chuyển hướng kinh doanh sang lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng đòi hỏi Công ty phải có nguồn tài chính dồi dào để tích trữ hàng hóa, do đó Công ty phát sinh các khoản vay nợ với tổng giá trị ghi nhận tại ngày 31/12/2025 là 54.563 triệu đồng.

Nhìn chung, mặc dù tổng nợ tăng mạnh trong năm 2025, cơ cấu nợ phản ánh đặc thù của doanh nghiệp trong giai đoạn đầu tư mở rộng quy mô và tích lũy tài sản dự án. Song song đó, vốn chủ sở hữu cũng tăng đáng kể, giúp các chỉ tiêu đòn bẩy tài chính vẫn được kiểm soát trong ngưỡng an toàn. Điều này tạo điều kiện để Công ty chủ động bố trí nguồn vốn phục vụ triển khai dự án và đảm bảo nền tảng tài chính ổn định cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



### 01. MÔI TRƯỜNG

#### TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Để phục vụ cho công tác thi công tại các công trình xây dựng và hoạt động hành chính tại văn phòng, Công ty sử dụng các nguồn năng lượng thiết yếu như điện, nước và xăng dầu. Trong quá trình sử dụng, công ty luôn đặt mục tiêu tiết kiệm và sử dụng năng lượng một cách hợp lý, đảm bảo hiệu quả chi phí đầu vào và giảm thiểu các tác động tiêu cực như phát thải CO<sub>2</sub> và hiệu ứng nhà kính.

Đồng thời, công ty cũng thường xuyên kiểm tra và bảo dưỡng hệ thống điện tại văn phòng và các khu vực làm việc để đảm bảo an toàn và vận hành hiệu quả. Các thiết bị lỗi thời, tiêu thụ năng lượng cao nhưng hiệu quả thấp được thay thế bằng các thiết bị tiết kiệm năng lượng, giúp tối ưu hóa tài nguyên và bảo vệ môi trường.

#### TIÊU THỤ NƯỚC

Nhận thức rõ rằng nguồn nước là tài nguyên có hạn và vô cùng quan trọng trong hoạt động thi công và vận hành, Công ty luôn chú trọng đến việc kiểm soát và xử lý nước thải phát sinh từ các công trình xây dựng cũng như trong sinh hoạt tại văn phòng, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định về bảo vệ môi trường.

Để giảm thiểu lãng phí nước, công ty đã triển khai nhiều biện pháp thực tế nhằm nâng cao ý thức tiết kiệm nước trong toàn bộ hệ thống. Các giải pháp bao gồm kiểm tra định kỳ hệ thống cấp thoát nước, thay thế thiết bị đã cũ, lắp đặt vòi nước tự động ngắt và tăng cường các chương trình tuyên truyền nội bộ về việc tiết kiệm tài nguyên. Những nỗ lực

này không chỉ giúp giảm chi phí vận hành mà còn thể hiện cam kết của Công ty trong việc phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.



### 02. XÃ HỘI

#### ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Với công ty, nhân sự được coi là yếu tố quyết định cho sự phát triển bền vững của công ty. Chính vì vậy, công ty luôn chú trọng hoàn thiện và mở rộng các chính sách đãi ngộ, khen thưởng và phúc lợi xã hội, nhằm ghi nhận và khuyến khích những cá nhân có thành tích xuất sắc và đóng góp tích cực vào sự phát triển chung. Việc quan tâm đến đời sống vật chất và tinh thần của nhân viên là ưu tiên hàng đầu, qua đó xây dựng một môi trường làm việc gắn kết và ổn định, tạo động lực cho nhân viên phát huy tối đa khả năng của mình.

Ngoài ra, công ty đặc biệt chú trọng đến việc đào tạo và nâng cao trình độ chuyên môn cho đội ngũ cán bộ, kỹ sư và nhân viên trong các lĩnh vực thi công, điều hành và quản lý hệ thống nội bộ. Các chương trình đào tạo kỹ năng mềm và học hỏi liên tục được tổ chức thường xuyên, giúp người lao động hoàn thiện năng lực và phát triển toàn diện. Những nội dung đào tạo tiêu biểu như kỹ năng quản lý công việc, quản lý thời gian, kỹ năng thuyết trình và giao tiếp hiệu quả đã được triển khai, nhằm nâng cao hiệu quả công việc.

Bên cạnh đó, công ty tổ chức các khóa tập huấn định kỳ, nhằm cung cấp những kiến thức và kỹ năng mới nhất cho đội ngũ nhân viên, giúp họ cập nhật xu hướng và phương pháp làm việc hiệu quả. Các khóa tập huấn này không chỉ tập trung vào kỹ năng chuyên môn mà còn chú trọng vào các kỹ năng mềm, như giao tiếp, làm việc nhóm và giải quyết vấn đề, tạo điều kiện cho nhân viên phát triển toàn diện và nâng cao hiệu suất công việc.

#### ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

##### ĐỊA PHƯƠNG

Trong năm 2025, Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 chưa có các hoạt động liên quan đến thị trường vốn xanh. Trong tương lai, nếu có cơ hội Công ty sẽ hưởng ứng và tận dụng những ưu đãi khi tham gia thị trường vốn xanh tại Việt Nam cũng như là toàn cầu.

#### GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam. Đơn vị kiểm toán có ý kiến chấp nhận toàn phần đối với hai báo cáo tài chính này của Công ty.

# 04

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

## ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 ghi nhận đây là năm có bước chuyển biến mang tính chiến lược khi Công ty thực hiện mở rộng quy mô tài sản và tái cấu trúc mô hình hoạt động theo định hướng đầu tư – phát triển dự án. Trong bối cảnh đó, Công ty vẫn duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định, đảm bảo triển khai các nội dung trọng yếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và giữ vững năng lực điều hành trong giai đoạn chuyển đổi.

HĐQT đánh giá Ban Điều hành đã chủ động thích ứng với sự thay đổi về quy mô và cơ cấu hoạt động, đặc biệt trong việc hợp nhất doanh nghiệp, kiểm soát dòng tiền và kiện toàn hệ thống quản trị nội bộ. Việc thành lập Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT trong năm là bước tiến quan trọng nhằm nâng cao tính minh bạch, tăng cường kiểm soát rủi ro và tiệm cận các thông lệ quản trị hiện đại. Đồng thời, cơ chế họp định kỳ và giám sát chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Điều hành đã góp phần đảm bảo hoạt động điều hành tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ.

### TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội, HĐQT đánh giá cao những nỗ lực của Ban Điều hành trong việc ứng dụng các yếu tố ESG vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty tiếp tục tuân thủ nghiêm các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, kiểm soát chặt chẽ việc xử lý chất thải, nước thải và duy trì hệ thống thoát nước tại các công trình. Bên cạnh đó, việc thúc đẩy sử dụng năng lượng tiết kiệm, ưu tiên nguồn điện tái tạo nội bộ và áp dụng vật liệu thân thiện môi trường thể hiện định hướng phát triển bền vững rõ ràng. Song song với đó, Công ty duy trì các hoạt động hỗ trợ cộng đồng, cải thiện hạ tầng địa phương và nâng cao nhận thức của người lao động về trách nhiệm môi trường – xã hội. HĐQT nhận định những nỗ lực này không chỉ góp phần giảm thiểu rủi ro pháp lý và uy tín mà còn củng cố hình ảnh doanh nghiệp có trách nhiệm, tạo nền tảng cho tăng trưởng dài hạn.



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Hội đồng quản trị đánh giá cao vai trò điều hành chủ động, linh hoạt và hiệu quả của Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 trong năm 2025. Dưới sự giám sát và chỉ đạo kịp thời của HĐQT, Ban điều hành đã triển khai đầy đủ các nhiệm vụ được giao, góp phần giúp Công ty thích ứng với bối cảnh thị trường nhiều biến động và đạt được kết quả sản xuất kinh doanh tích cực, hoàn thành các mục tiêu trọng yếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đồng bộ các giải pháp quản trị tài chính, kiểm soát chi phí, tái cấu trúc tài sản và quản lý dòng tiền phù hợp với quy mô hoạt động mở rộng của Công ty. Những nỗ lực này đã góp phần nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo dòng tiền ổn định cho hoạt động thi công và đầu tư, đồng thời củng cố nền tảng tài chính vững chắc cho giai đoạn phát triển tiếp theo. Công tác điều hành thi công được thực hiện chặt chẽ, đảm bảo các công trình triển khai đúng tiến độ, đáp ứng yêu cầu về chất lượng kỹ thuật và an toàn lao động. Qua đó, uy tín và vị thế của L40 trên thị trường xây dựng tiếp tục được củng cố và nâng cao.

Bên cạnh kết quả kinh doanh, Ban điều hành còn thể hiện tinh thần trách nhiệm cao trong việc xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, quan tâm đến đời sống vật chất và tinh thần của người lao động, đồng thời chú trọng đào tạo và phát triển nguồn nhân lực. Các hoạt động bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội cũng được lồng ghép hiệu quả trong quá trình điều hành, góp phần khẳng định định hướng phát triển bền vững của Công ty.



## CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### CHỈ TIÊU KINH DOANH 2026

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Tỷ lệ KH 2026/TH 2025
1	Tổng doanh thu	263.032	450.000	171,08%
2	Tổng lợi nhuận trước thuế	349.391	250.000	71,55%
3	Tổng lợi nhuận sau thuế	313.899	200.000	63,71%



# 2026

# 05

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị,  
Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### DANH SÁCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tính tại ngày 26/01/2026

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ông Đỗ Tấn Cường	Chủ tịch HĐQT	2,160,000	20%
2	Ông Đinh Văn Xuân	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.123.000	10,4%
3	Ông Phan Anh	Thành viên độc lập HĐQT	0	0%
4	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên độc lập HĐQT	100	0,001%
5	Ông Phạm Hữu Tài	Thành viên HĐQT	0	0%



### THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Lê Đình Hiền	Chủ tịch HĐQT	22/12/2015	07/03/2025
2	Ông Hà Huy Khánh	Thành viên HĐQT	05/2012	07/03/2025
3	Ông Trần Bắc Việt	Thành viên HĐQT	28/01/2022	07/03/2025
4	Ông Anselm Wong Siem Shen	Thành viên HĐQT	26/11/2024	07/03/2025
5	Ông Ngô Gia Tiến	Thành viên HĐQT	26/11/2024	07/03/2025
6	Ông Đỗ Tấn Vũ	Thành viên HĐQT	07/03/2025	28/04/2025
7	Ông Bùi Đỗ Linh	Thành viên độc lập HĐQT	07/03/2025	15/10/2025
8	Ông Trần Việt Thắng	Thành viên HĐQT	07/03/2025	15/10/2025
9	Ông Đỗ Tấn Cường	Chủ tịch HĐQT	07/03/2025	
10	Ông Đinh Văn Xuân	Thành viên HĐQT	07/03/2025	
11	Ông Phan Anh	Thành viên độc lập HĐQT	28/04/2025	
12	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên độc lập HĐQT	15/10/2025	
13	Ông Phạm Hữu Tài	Thành viên HĐQT	15/10/2025	

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

### THÔNG TIN THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

01

#### Ông Đỗ Tấn Cường

Chủ tịch HĐQT

Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư/Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:	Giám đốc - Công ty Cổ phần Tập Đoàn AD Capital Cố vấn tài chính/kế toán cho Công ty Cổ phần Phúc Hợp Hà My và các công ty liên kết khác
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> <li>» 07/2006 – 10/2012: Trợ lý Kiểm toán viên cho Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&amp;C – Chi nhánh Nha Trang</li> <li>» 11/2012 – 03/2022: Phó Phòng kiểm toán XD&amp;CB cho công ty TNHH Kiểm toán FAC – Chi nhánh Nha Trang</li> <li>» 04/2022 – nay: Cố vấn tài chính/kế toán cho Công ty Cổ phần Phúc Hợp Hà My và các công ty liên kết khác</li> <li>» 03/2025 – nay: Chủ tịch HĐQT tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40</li> </ul>

02

#### Ông Đinh Văn Xuân

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn:	Đại học
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đại Việt</li> <li>» Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Dịch vụ Tổng hợp Phước Nguyên</li> <li>» Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phúc Hợp Hà My</li> </ul>
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> <li>» 6/2007 – 10/2013: Chuyên viên kỹ thuật tại Công ty Cổ phần Đồng Tâm</li> <li>» 2014 – 2019: Kinh doanh bất động sản</li> <li>» 2020 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My, Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đại Việt, Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Dịch vụ Tổng hợp Phước Nguyên</li> <li>» 03/2025 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40</li> </ul>

03

#### Ông Phan Anh

Thành viên độc lập HĐQT

Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:	Giám đốc dự án tại Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> <li>» 2004 – 10/13: Làm việc tại Công ty CP Xây dựng Giao thông Quảng Nam</li> <li>» 2014 – 2019: Làm việc tại Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng 109</li> <li>» 2019 – nay: Làm việc tại Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương</li> <li>» 04/2025 – nay: Thành viên độc lập HĐQT tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40</li> </ul>



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

04

### Ông Nguyễn Văn Tuấn

Thành viên độc lập HĐQT

Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư kỹ thuật xây dựng công trình
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:	Quản lý dự án tư nhân cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Từ 2005 - 2015: Kỹ sư thi công xây dựng công trình</li> <li>» Từ 2015 - nay: Quản lý dự án tư nhân cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư</li> <li>» 10/2025 - nay: Thành viên độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40</li> </ul>

05

### Ông Phạm Hữu Tài

Thành viên HĐQT

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:	Phó Giám đốc Công ty TNHH Đại Việt
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> <li>» 02/2002 - 12/2009: Công ty Toàn Mỹ Miền Trung</li> <li>» 01/2010 - 04/2019: Công ty công trình công cộng Hội An</li> <li>» 05/2019 - 12/2021: Trung tâm GDNN vận tải Quảng Nam</li> <li>» 01/2022 - nay: Phó Giám đốc Công ty TNHH Đại Việt</li> <li>» 10/2025 - nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40</li> </ul>

### CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty đã thành lập Kiểm toán nội bộ để thực hiện công tác kiểm toán nội bộ dành cho Công ty niêm yết như L40.

### HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Lê Đình Hiển	4/4	100%	
2	Hà Huy Khánh	4/4	100%	
3	Trần Bắc Việt	4/4	100%	(được ĐHCĐ miễn nhiệm từ ngày 07/03/2025)
4	Ông Anselm Wong Siem Shen	0/4	0%	
5	Ông Ngô Gia Tiến	0/4	0%	
6	Ông Đỗ Tấn Cường	29/29	100%	
7	Ông Bùi Đỗ Linh	23/23	100%	(được ĐHCĐ miễn nhiệm từ ngày 15/10/2025)
8	Ông Trần Việt Thắng	0/23	0%	
9	Ông Đỗ Tấn Vũ	6/6	100%	(được ĐHCĐ miễn nhiệm từ ngày 28/04/2025)
10	Ông Đinh Văn Xuân	29/29	100%	
11	Ông Phan Anh	24/24	100%	(được ĐHCĐ bổ nhiệm từ ngày 28/04/2025)
12	Ông Nguyễn Văn Tuấn	06/06	100%	
13	Ông Phạm Hữu Tài	06/06	100%	(được ĐHCĐ bổ nhiệm từ ngày 15/10/2025)

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

## NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NQ-HĐQT/L40	15/01/2025	<p>Điều 1: Hội đồng quản trị thống nhất báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh Quý 4 và năm 2024</p> <p>Điều 2: Hội đồng quản trị thảo luận và thống nhất 100% Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025: Do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 phê duyệt.</p> <p>Điều 3: Hội đồng quản trị thảo luận và thống nhất 100% tiền lương tháng 13 và lương bổ sung năm 2024</p> <p>Điều 4: Hội đồng quản trị thảo luận và thống nhất 100% Hủy ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự đại hội bất thường: 20/01/2025.</p> <p>Lý do hủy: Do cận tết Nguyên đán các bộ phận bận việc báo cáo cuối năm, không chuẩn bị tốt hồ sơ đại hội.</p> <p>Điều 5: Trường hợp có sự khác biệt nội dung liên quan của các Nghị Quyết trước thì Nội dung của Nghị quyết này có giá trị thực hiện sau cùng thay thế các nội dung trước đây.</p>	100%
2	01A/2025/NQ-HĐQT/L40	15/01/2025	<p>Điều 1: Hội đồng quản trị thảo luận và thống nhất việc triệu tập đại hội đồng cổ đông bất thường lần 01 năm 2025 như sau:</p> <p>Ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền tham dự đại hội: 05/02/2025;</p> <p>Nội dung dự kiến: + Kiện toàn bộ máy nhân sự HĐQT; + Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội.</p> <p>Ngày Tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường dự kiến: tháng 03/2025. Thông báo cụ thể trong thư mời họp.</p> <p>Địa điểm họp: Thông báo cụ thể trong thư mời họp.</p> <p>Hội đồng quản trị Công ty ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị phê duyệt thời gian, chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho việc tổ chức ĐHĐCĐ bất thường lần 01 năm 2025.</p> <p>Điều 2: Trường hợp có sự khác biệt nội dung liên quan của các Nghị Quyết trước thì Nội dung của Nghị quyết này có giá trị thực hiện sau cùng thay thế các nội dung trước đây.</p>	100%

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			<p>Điều 1: Hội đồng quản trị thống nhất thông báo triệu tập Đại hội đồng cổ đông Bất thường lần thứ 1 năm 2025 vào lúc 13h30 ngày 07/03/2025. Chi tiết theo thông báo mời họp ngày 10/02/2025 (đính kèm).</p> <p>Điều 2: Hội đồng quản trị thống nhất thành lập phân công nhiệm vụ cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông phục vụ ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2025 như sau:</p> <p>Ông Phạm Văn Hoàn – Phó Tổng Giám đốc – Trưởng Ban</p> <p>Ông Nguyễn Văn Thắng – P Phòng KH –KT – Thành viên</p> <p>Bà Lê Thị Thủy – TP.TC-HC – Thành viên</p> <p>Điều 3: Hội đồng quản trị thống nhất tài liệu trình Đại hội đồng bất thường lần thứ 1 năm 2025 bao gồm:</p> <p>3.1 Dự thảo phân công nhiệm vụ cho Ban kiểm phiếu và Ban thư ký như sau:</p> <p>Ban kiểm phiếu:</p> <p>Ông Phạm Văn Hoàn – Trưởng Ban</p> <p>Ông Nguyễn Văn Thắng – Thành viên</p> <p>Bà Trần Thị Huệ – Thành viên</p> <p>Ban thư ký:</p> <p>Bà Lê Thị Thủy</p> <p>3.2 Dự thảo chương trình, dự thảo Quy chế làm việc của ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2025, dự thảo Quy chế để cử, ứng cử, bầu cử bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021 – 2025 và các tài liệu dự thảo khác phục vụ ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2025.</p> <p>3.3 Thống nhất nội dung các tờ trình trình ĐHĐCĐ bất thường như sau:</p> <p>Tờ trình 001/TTr/ĐHĐCĐ-BT: Miễn nhiệm TV HĐQT nhiệm kỳ 2021 – 2025;</p> <p>Tờ trình 002/TTr/ĐHĐCĐ-BT: Bầu cử bổ sung TV HĐQT nhiệm kỳ 2021 – 2025;</p> <p>Tờ trình 003/TTr/ĐHĐCĐ-BT: Phương án đầu tư mua cổ phần Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My;</p> <p>Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ (nếu có).</p>	
3	02/2025/NQ-HĐQT/L40	10/02/2025	<p>Điều 1: Hội đồng quản trị thống nhất thông qua danh sách ứng cử viên tham gia bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị tại Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 01 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40, gồm:</p> <p>Ông Trần Việt Thắng</p> <p>Ông Đỗ Tấn Cường</p> <p>Điều 2: Hội đồng quản trị thông qua điều chỉnh, cập nhật tài liệu Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 01 tại Tờ trình Bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021 – 2025.</p> <p>Điều 1: Hội đồng quản trị thống nhất thu hồi lại tờ trình số 002/TTr/ĐHĐCĐ-BT ngày 10/02/2025. Điều chỉnh và trình lại tờ trình số 002A/TTr/ĐHĐCĐ-BT trình Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 (đính kèm tờ trình).</p>	100%
4	03/2025/NQ-HĐQT/L40	28/02/2025		

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

### NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
5	04/2025/NQ-HĐQT/L40	07/03/2025	<p>Điều 1: Hội đồng quản trị thống nhất thu hồi lại tờ trình số 002/TTr/ĐHĐCĐ-BT ngày 10/02/2025. Điều chỉnh và trình lại tờ trình số 002A/TTr/ĐHĐCĐ-BT trình Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 (đính kèm tờ trình).</p>	100%
6	0703/2025/NQ-HĐQT/L40	07/03/2025	<p>Điều 1: Hội đồng quản trị (“HĐQT”) thống nhất bầu ông Đỗ Tấn Cường - Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021 – 2025, giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị, là người đại diện pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 kể từ ngày 07/03/2025 đến khi HĐQT có thông báo thay đổi khác.</p> <p>Điều 2: HĐQT thống nhất miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 của ông Nguyễn Văn Sơn kể từ ngày 07/03/2025.</p> <p>Điều 3: HĐQT thống nhất bổ nhiệm ông Đinh Văn Xuân giữ chức vụ Tổng Giám đốc, là người đại diện pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4. Thời hạn bổ nhiệm kể từ ngày 07/03/2025 đến khi HĐQT có thông báo thay đổi khác.</p> <p>Điều 4: HĐQT thống nhất thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 (“ĐHĐCĐ”) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 như sau:                      Ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông tham dự ĐHĐCĐ: 28/03/2025;                      Ngày dự kiến tổ chức: tháng 04/2024. Ngày cụ thể sẽ được thông báo trong thư mời họp;                      Địa điểm dự kiến tổ chức: sẽ được thông báo cụ thể trong thư mời họp;                      Chương trình và nội dung dự kiến tại Đại hội: thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Nội dung chi tiết sẽ được thông báo trong thư mời họp.                      HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT phê duyệt thời gian, chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.</p>	100%

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
7	1303/2025/NQ-HĐQT/L40	13/03/2025	<p>Điều 1: Hội đồng quản trị (“HĐQT”) thống nhất thực hiện giao dịch chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể:                      Thửa đất số 60 Tờ bản đồ số: 71                      Diện tích: 167,4 m<sup>2</sup>                      Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS699593 ngày 12 tháng 08 năm 2014                      Tài sản gắn liền với đất: Tòa nhà văn phòng được Xây dựng theo Giấy phép Xây dựng số: 1142/GPXD, số 382/XN-UBND-QLĐT, số 1061/GPXD, số 826/XN-UBND-QLĐT.</p> <p>Bên nhận chuyển nhượng là:                      CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40.10                      Đại diện Ông: Ngô Văn Minh                      Chức danh: Chủ tịch HĐQT, người đại diện pháp luật                      Căn cước công dân số: 001086011527                      Địa chỉ: 17 Tổ 2 Giáp Nhất, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội</p> <p>Điều 2: HĐQT thống nhất ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT là ông Đỗ Tấn Cường thực hiện các công việc liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản nêu trên.</p>	100%
8	1703/2025/NQ-HĐQT/L40	17/03/2025	<p>Điều 1: Hội đồng quản trị (“HĐQT”) quyết định bổ nhiệm ông Bùi Thanh Tuấn thay thế chức vụ Kế toán trưởng của ông Nguyễn Thành Trung kể từ ngày 17/03/2025 đến ngày 17/03/2030.</p> <p>Điều 2: Hội đồng quản trị (“HĐQT”) quyết định bổ nhiệm ông Nguyễn Minh Sang thay chức vụ Người phụ trách quản trị công ty của bà Lê Thị Thúy kể từ ngày 17/03/2025 đến ngày 17/03/2030.</p> <p>Điều 3: Hội đồng quản trị (“HĐQT”) quyết định bổ nhiệm ông Nguyễn Minh Sang thay chức vụ Thư ký công ty của bà Lê Thị Thúy kể từ ngày 17/03/2025 đến ngày 17/03/2030.</p> <p>Điều 4: Hội đồng quản trị (“HĐQT”) quyết định bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Sơn vào vị trí phó Tổng Giám đốc kể từ ngày 17/03/2025 đến ngày 17/03/2030.</p>	100%
9	1703B/2025/NQ-HĐQT/L40	17/03/2025	<p>Điều 1: Hội đồng quản trị (“HĐQT”) quyết định bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Sơn                      CCCD số: 04270013606 Cấp ngày: 10/07/2021 Do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội;                      Địa chỉ: 649/24B Điện Biên Phủ, P25, Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh                      Giữ chức vụ Phó giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.</p>	100%

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

### NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
10	010804/2025/ NQ-HĐQT/ L40	08/04/2025	Điều 1: Hội đồng quản trị thống nhất thông báo triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 vào lúc 08.00 h ngày 28/04/2025. Điều 2: Hội đồng quản trị thống nhất tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
11	2604/2025/ NQ-HĐQT/L40	26/04/2025	Điều 1: Hội đồng quản trị thống nhất điều chỉnh lại tài liệu đại hội cổ đông thường niên 2025. Điều 2: Hội đồng quản trị thống nhất thông qua danh sách đề cử thành viên Hội đồng quản trị ông Phan Anh Điều 3: Hội đồng quản trị thống nhất thông qua danh sách đề cử thành viên Ban kiểm soát gồm: Ông: Phan Thanh Hưng Ông: Trần Văn Hưng Ông: Nguyễn Lê Duy	100%
13	2005/2025/ NQ-HĐQT/L40	20/05/2025	Điều 1: Thông qua việc chốt danh sách cổ đông được nhận cổ phiếu phát hành do thực hiện tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo phương án tăng Vốn điều lệ năm 2025 được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 28042025/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 28/04/2025	100%
14	2005.03/NQ- HĐQT/L40	20/05/2025	Điều 1: Hội đồng quản trị ("HĐQT") quyết định bổ nhiệm bà Nguyễn Hải Anh thay thế chức vụ Người phụ trách quản trị công ty của ông Nguyễn Minh Sang kể từ ngày 20/05/2025 đến ngày có quyết định thay thế.	100%
15	0206A/2025/ NQ-HĐQT/L40	02/06/2025	Điều 1: Hội đồng quản trị ("HĐQT") quyết định miễn nhiệm ông Nguyễn Đức Hùng chức vụ Phó Tổng Giám đốc kể từ ngày 02/06/2025.	100%

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua															
12	0305/NQ- HĐQT/PHN- VCSH/L40	03/05/2025	Điều 1. Thông qua chi tiết triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 nhất trí thông qua triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 28042025/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 28/04/2025, chi tiết như sau: 1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông 3. Mã chứng khoán: L40 4. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu. 5. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 3.600.000 cổ phiếu 6. Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu 7. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 3.600.000 cổ phiếu 8. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 7.200.000 cổ phiếu. 9. Tổng giá trị phát hành dự kiến theo mệnh giá: 72.000.000.000 đồng. 10. Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 200%. 11. Tỷ lệ thực hiện quyền: 1: 2 (Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân phối theo phương thức thực hiện quyền theo tỷ lệ 1:2. Tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền, cổ đông sở hữu 01 quyền sẽ nhận thêm 02 cổ phiếu phát hành thêm). 12. Mục đích phát hành: Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. 13. Nguồn vốn phát hành: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, thặng dư vốn cổ phần và Quỹ Đầu tư phát triển tại Báo cáo tài chính năm 2024 được kiểm toán của Công ty. Chi tiết như sau:	100%															
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>TT</th> <th>Nguồn vốn</th> <th>Giá trị (đồng)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</td> <td>51.658.000.000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>- Thặng dư vốn cổ phần</td> <td>11.616.000.000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>- Quỹ đầu tư phát triển</td> <td>8.726.000.000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tổng cộng</td> <td>72.000.000.000</td> </tr> </tbody> </table>	TT	Nguồn vốn	Giá trị (đồng)	1	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	51.658.000.000	2	- Thặng dư vốn cổ phần	11.616.000.000	3	- Quỹ đầu tư phát triển	8.726.000.000	Tổng cộng		72.000.000.000	
TT	Nguồn vốn	Giá trị (đồng)																	
1	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	51.658.000.000																	
2	- Thặng dư vốn cổ phần	11.616.000.000																	
3	- Quỹ đầu tư phát triển	8.726.000.000																	
Tổng cộng		72.000.000.000																	

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

## NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
12	0305/NQ-HĐQT/PHN-VCSH/L40	03/05/2025	<p>14. Thời gian dự kiến phát hành: trong năm 2025, sau khi có văn bản thông báo của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được tài liệu phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty.</p> <p>15. Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng (ngày chốt danh sách) để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp.</p> <p>16. Phương thức phát hành: Phát hành cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền, cổ phiếu quỹ không được phân bổ quyền nhận cổ phiếu. Quyền nhận cổ phiếu không được chuyển nhượng.</p> <p>17. Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành thêm không bị hạn chế chuyển nhượng.</p> <p>18. Nguyên tắc làm tròn và phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ (nếu có): Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu được làm tròn đến hàng đơn vị, phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn sẽ được hủy bỏ. Cổ phiếu phát hành theo tỷ lệ 1:2 (nhân đôi số lượng cổ phiếu cổ đông hiện hữu đang sở hữu) nên không có phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ.</p> <p>VD: Cổ đông A sở hữu 100 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông để phát hành cổ phiếu. Với tỷ lệ phát hành 200%, cổ đông A sẽ nhận được số cổ phiếu phát hành thêm được tính như sau: 100 CP x 200% = 200 cổ phiếu.</p> <p>19. Phương thức phân phối: Cổ phiếu được phân phối trực tiếp cho các cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ phiếu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đối với chứng khoán lưu ký: người sở hữu chứng khoán làm thủ tục nhận cổ phiếu phát hành tại các Thành viên Lưu ký nơi mở Tài khoản Lưu ký chứng khoán.</li> <li>- Đối với chứng khoán chưa lưu ký: người sở hữu chứng khoán làm thủ tục nhận cổ phiếu phát hành tại Trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 (địa chỉ: Số 201/58 Đường Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh).</li> </ul> <p>Điều 2. Thông qua việc đăng ký lưu ký và đăng ký giao dịch bổ sung cho toàn bộ cổ phiếu phát hành thêm tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).</p> <p>Điều 3. Thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.</p> <p>Hồ sơ phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Báo cáo phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.</li> <li>- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành cổ phiếu.</li> <li>- Nghị quyết của Hội đồng quản trị thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.</li> <li>- Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán.</li> </ul>	100%

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.</li> <li>- Bản sao Điều lệ tổ chức và hoạt động công ty</li> <li>- Văn bản của UBCKNN về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty.</li> </ul> <p>Điều 4. Hội đồng quản trị ủy quyền cho chủ tịch HĐQT:</p> <p>HĐQT ủy quyền và giao cho Chủ tịch HĐQT chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc và các phòng, ban liên quan triển khai các thủ tục cần thiết theo quy định:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoàn thiện hồ sơ Báo cáo phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu nộp UBCKNN theo quy định.</li> <li>- Thực hiện các thủ tục phát hành cổ phiếu theo quy định sau khi có văn bản thông báo của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được tài liệu phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty.</li> <li>- Sửa đổi các điều khoản quy định về mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty. Thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả thực tế của đợt phát hành với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.</li> <li>- Triển khai các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội theo quy định của pháp luật.</li> </ul>	
12	0305/NQ-HĐQT/PHN-VCSH/L40	03/05/2025	<p>Điều 1: Thông qua kết quả đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, cụ thể như sau:</p> <p>Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 7.200.000 cổ phiếu</p> <p>Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 7.200.000 cổ phiếu</p> <p>Trong đó:</p> <p>Số cổ phiếu phân phối cho cổ đông để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ 1:2 là: 7.200.000 cổ phiếu cho 293 cổ đông.</p> <p>Số cổ phiếu xử lý phần lẻ cổ phiếu, cổ phiếu bị hủy bỏ: 0 cổ phiếu.</p> <p>Ngày kết thúc đợt phát hành: 03/06/2025</p> <p>Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành (ngày 03/06/2025): 10.800.000 cổ phiếu.</p> <p>Trong đó:</p> <p>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 10.800.000 cổ phiếu;</p> <p>Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.</p> <p>Vốn điều lệ sau đợt phát hành: 108.000.000.000 đồng</p> <p>Điều 2: Hội đồng quản trị giao Tổng Giám đốc Công ty và các bộ phận có liên quan triển khai việc báo cáo kết quả phát hành lên cơ quan quản lý nhà nước, thực hiện các thủ tục để sửa đổi Điều lệ Công ty, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, điều kiện Giấy phép hoạt động và đăng ký chứng khoán bổ sung, dán ký niêm yết để bổ sung toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm tăng vốn điều lệ theo vốn điều lệ mới.</p>	100%
16	0506/2025/NQ-HĐQT/L40	05/06/2025	<p>Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành (ngày 03/06/2025): 10.800.000 cổ phiếu.</p> <p>Trong đó:</p> <p>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 10.800.000 cổ phiếu;</p> <p>Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.</p> <p>Vốn điều lệ sau đợt phát hành: 108.000.000.000 đồng</p> <p>Điều 2: Hội đồng quản trị giao Tổng Giám đốc Công ty và các bộ phận có liên quan triển khai việc báo cáo kết quả phát hành lên cơ quan quản lý nhà nước, thực hiện các thủ tục để sửa đổi Điều lệ Công ty, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, điều kiện Giấy phép hoạt động và đăng ký chứng khoán bổ sung, dán ký niêm yết để bổ sung toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm tăng vốn điều lệ theo vốn điều lệ mới.</p>	100%

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

## NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
17	1206/2025/ NQ-HĐQT/L40	12/06/2025	<p>Điều 1: Hội đồng quản trị thống nhất thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường (“ĐHĐCĐ”) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 như sau: Ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông tham dự ĐHĐCĐ: 03/07/2025; Ngày dự kiến tổ chức: tháng 07/2025. Ngày cụ thể sẽ được thông báo trong thư mời họp;</p> <p>Địa điểm dự kiến tổ chức: sẽ được thông báo cụ thể trong thư mời họp; Chương trình và nội dung dự kiến tại Đại hội: thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Nội dung chi tiết sẽ được thông báo trong thư mời họp.</p> <p>HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT phê duyệt thời gian, chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho việc tổ chức ĐHĐCĐ bất thường của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.</p>	100%
18	0807.1/2025/ NQ-HĐQT/L40	08/07/2025	<p>Điều 1: Hội đồng quản trị thống nhất thông báo triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường vào lúc 14h00 ngày 30/07/2025.</p> <p>Điều 2: Hội đồng quản trị thống nhất tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông bất thường bao gồm: Tờ trình số 0407/TTr-HĐQT/PHRL ngày 04/07/2025 về việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ. Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ (nếu có).</p>	100%
19	0508/NQ- HĐQT/PHRL/ L40	05/08/2025	<p>Điều 1: Thông qua triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ (“Phương án chào bán cổ phiếu”) theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 30072025/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 30/7/2025, cụ thể như sau: Căn cứ theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”), Hội đồng quản trị Công ty thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu, cụ thể như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40</li> <li>Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40</li> <li>Mã cổ phiếu: L40</li> <li>Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông</li> <li>Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu</li> <li>Vốn điều lệ hiện tại: 108.000.000.000 đồng</li> <li>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 10.800.000 cổ phiếu</li> <li>Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu</li> <li>Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến: 15.000.000 cổ phiếu</li> </ol>	100%

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
10.			Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 150.000.000.000 đồng	
11.			Giá và khoảng giá chào bán: Theo nguyên tắc xác định giá đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 30072025/NQĐHĐCĐ/L40 ngày 30/7/2025, HĐQT đã dựa trên các căn cứ sau đây để đưa ra khoảng giá chào bán dự kiến: Theo Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2025, giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty là 10.374 đồng. Không thấp hơn 70% trung bình giá đóng cửa 30 phiên giao dịch gần nhất của cổ phiếu L40 trước ngày UBCKNN công bố thông tin về việc nhận đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty. Nhu vậy, giá chào bán thấp nhất là 10.374 đồng/cổ phiếu và HĐQT sẽ căn cứ vào 70% trung bình giá đóng cửa 30 phiên giao dịch gần nhất của cổ phiếu L40 trước ngày UBCKNN công bố thông tin về việc nhận đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty nhưng không thấp hơn 10.374 đồng/cổ phiếu để xác định mức giá chào bán cao nhất. Tại thời điểm chào bán, tùy tình hình thị trường, HĐQT sẽ xác định giá chào bán cổ phiếu cho nhà đầu tư đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật hiện hành và nguyên tắc xác định giá chào bán cổ phiếu đã được ĐHĐCĐ thông qua và đảm bảo lợi ích cao nhất của Công ty cũng như cổ đông Công ty.	
12.			Phương thức chào bán: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.	
13.			Thời gian thực hiện dự kiến: Trong năm 2025	
14.			Đối tượng chào bán: Tiêu chí lựa chọn: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp: đáp ứng tiêu chí theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật Chứng khoán. Nhà đầu tư đáp ứng một trong các tiêu chí sau: Là Ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty tài chính, tổ chức kinh doanh bảo hiểm, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán, quỹ đầu tư chứng khoán, tổ chức tài chính quốc tế, quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, tổ chức tài chính nhà nước được mua chứng khoán theo quy định của pháp luật có liên quan; Là Công ty có vốn điều lệ đã góp đạt trên 100 tỷ đồng hoặc tổ chức niêm yết, tổ chức đăng ký giao dịch; Là Người có chứng chỉ hành nghề chứng khoán;	
19	0508/NQ- HĐQT/PHRL/ L40	05/08/2025	ĐHĐCĐ thông qua và đảm bảo lợi ích cao nhất của Công ty cũng như cổ đông Công ty.	100%

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

## NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
-----	--------------------------	------	----------	-----------------

Là cá nhân nắm giữ danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch có giá trị tối thiểu là 02 tỷ đồng theo xác nhận của công ty chứng khoán tại thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;

Là cá nhân có thu nhập chịu thuế năm gần nhất tối thiểu là 01 tỷ đồng tính đến thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế hoặc chứng từ khấu trừ thuế của tổ chức, cá nhân chi trả.

Số lượng nhà đầu tư: dưới 100 nhà đầu tư

Danh sách Nhà đầu tư tham gia mua cổ phiếu:

STT	Tên Nhà đầu tư	Số CCCD/ CMND	Đối tượng		Số lượng cổ phiếu sở hữu trước đợt chào bán (tại ngày 31/7/ 2025) (cổ phiếu)	Số lượng cổ phiếu dự kiến được phân phối (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau đợt chào bán
			Nhà đầu tư chiến lược/ Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư nước ngoài/ Tổ chức kinh doanh đầu tư trong nước			
1	HỒ TẤN THỊNH	049089006453	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	600	5.000.000	19,38%
2	BÙI ĐỖ LINH	049097015374	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	102.000	5.000.000	19,78%
3	TRẦN MINH HỘI	049089017448	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	3.100	5.000.000	19,39%
	Tổng cộng				105.700	15.000.000	58,55%

0508/NQ-  
19 HĐQT/PHRL/  
L40 05/08/2025

100%

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
-----	--------------------------	------	----------	-----------------

Các nhà đầu tư trên không phải là người có liên quan của nhau.

15. Phương thức xử lý số cổ phiếu không chào bán hết:

Trong trường hợp nhà đầu tư đã đăng ký mua nhưng tại thời điểm thông báo nộp tiền mua cổ phiếu, nhà đầu tư không mua và/ hoặc không đăng ký mua hết số cổ phiếu đã đăng ký, HĐQT quyết định tiếp tục chào bán số cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước khác đảm bảo tiêu chí đã được ĐHCĐ thông qua. Giá cổ phiếu chào bán cho các Nhà đầu tư mua lại cổ phiếu theo quyết định của HĐQT bằng với giá cổ phiếu chào bán đã được Hội đồng quản trị xác định dựa trên nguyên tắc xác định giá đã được ĐHCĐ thông qua.

Trong trường hợp hết thời hạn chào bán theo quy định hoặc một thời điểm khác do Hội đồng quản trị xác định trước thời hạn này, các Nhà đầu tư không mua hết số lượng cổ phiếu mà Công ty đăng ký phát hành thì HĐQT căn cứ trên tình hình phát hành thực tế, quyết định số lượng cổ phiếu phát hành thực tế và mức vốn điều lệ thực tế tăng thêm.

Điều 2: Thông qua phương án sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán

Theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, căn cứ vào tình hình thực tế, Hội đồng quản trị thông qua Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán và toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng với phương án cụ thể như sau:

STT	Phương án sử dụng vốn	Số tiền sử dụng thu được từ đợt chào bán (đồng)	Thời điểm sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán
1	Đầu tư vốn mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kín (theo hình thức nhận chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kín).	270.000.000.000	Trong Quý IV/2025 và Quý I/2026
2	Bổ sung nguồn vốn lưu động (để thanh toán nợ vay ngân hàng, các khoản nợ đến hạn thanh toán của Công ty)	Phần chênh lệch trường hợp giá trị thu được từ đợt chào bán cổ phần nhiều hơn số tiền mua cổ phần của Công ty Công Kín	Trong Quý IV/2025 và Quý I/2026

0508/NQ-  
19 HĐQT/PHRL/  
L40 05/08/2025

100%

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

## NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
-----	--------------------------	------	----------	-----------------

Thông tin cụ thể về việc Đầu tư mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin

Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin.

Số Giấy chứng nhận ĐKDN: 4001190953 do Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng Phòng doanh nghiệp và đăng ký kinh doanh cấp lần đầu ngày 08/10/2019, cấp thay đổi lần thứ 01 ngày 22/07/2025

Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 12, khối phố Hà My Trung, phường Điện Bàn Đông, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Vốn điều lệ hiện tại: 100.000.000.000 đồng

Số lượng cổ phần đang lưu hành: 10.000.000 cổ phần

Số lượng và tỷ lệ cổ phần L40 đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Số lượng cổ phần mua lại từ các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin: 9.000.000 cổ phần, tương ứng 90% vốn điều lệ

Số lượng và tỷ lệ cổ phần L40 sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin sau khi mua lại: 9.000.000 cổ phần, tương ứng 90% vốn điều lệ

Giá mua: 30.000 đồng/cổ phần

Tổng số tiền mua: 270.000.000.000 đồng

Danh sách cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin bán lại cổ phần cho L40:

STT	Cổ đông CTCP Đầu tư xây dựng Công Kin	Số CMND/ CCCD	Mối quan hệ với L40/ Người nội bộ của L40	Số lượng cổ phần bán	Giá chuyển nhượng (đồng)	Số tiền mua (đồng)
1	Đỗ Tấn Vũ	0490840 15927 do Bộ Công An cấp ngày 31/7/2024	Em trai	3.600.000	30.000	108.000.000.000
2	Hoàng Trọng Đức	0490770 06442 do Cục trưởng CCS QLHC về TTXH cấp ngày 27/06/2021	Không có	4.500.000	30.000	135.000.000.000
3	Nguyễn Văn Huy	0490830 12114 do Cục trưởng CCS QLHC về TTXH cấp ngày 07/02/2024	Không có	900.000	30.000	27.000.000.000
Tổng cộng				9.000.000.000		270.000.000.000

0508/NQ-  
19 HĐQT/PHRL/  
L40 05/08/2025

100%

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
-----	--------------------------	------	----------	-----------------

Đồng thời Hội đồng quản trị thông qua dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công kin giữa các cá nhân nêu trên với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 (đính kèm). Hội đồng quản trị Ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công ty chủ động đàm phán với nhà các đầu tư nêu trên, điều chỉnh nội dung Hợp đồng (nếu cần), ngoại trừ nội dung về Giá chuyển nhượng, đảm bảo lợi ích của Công ty.

Điều 3: Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty

Theo Công văn số 3274/UBCK-PTTT ngày 31/5/2022 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%

Trong đợt phát hành này, để đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu ngoài theo quy định, Hội đồng quản trị quyết định thông qua danh sách nhà đầu tư đều là các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước. Trong trường hợp nhà đầu tư đã đăng ký mua nhưng tại thời điểm thông báo nộp tiền mua cổ phiếu, nhà đầu tư không mua và/ hoặc không đăng ký mua hết số cổ phiếu đã đăng ký, HĐQT tiếp tục chào bán số cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước khác đảm bảo tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua. Trong trường hợp hết thời hạn chào bán theo quy định hoặc một thời điểm khác do Hội đồng quản trị xác định trước thời hạn này, các Nhà đầu tư không mua hết số lượng cổ phiếu mà Công ty đăng ký phát hành, số lượng cổ phiếu do các nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua sẽ bị hủy bỏ. Do đó, trong đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ đợt này sẽ không làm gia tăng tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty, đảm bảo thực hiện quy định của Pháp luật.

0508/NQ-  
19 HĐQT/PHRL/  
L40 05/08/2025

100%

Điều 1: Thông qua triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ ("Phương án chào bán cổ phiếu") theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 30072025/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 30/7/2025, cụ thể như sau:  
Căn cứ theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ"), Hội đồng quản trị Công ty thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu, cụ thể như sau:

- Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40
- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40
- Mã cổ phiếu: L40
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Vốn điều lệ hiện tại: 108.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 10.800.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

0708.2/NQ-  
20 HĐQT/PHRL/  
L40 07/08/2025

100%

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

## NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
-----	--------------------------	------	----------	-----------------

Điều 1: Thông qua triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ (“Phương án chào bán cổ phiếu”) theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 30072025/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 30/7/2025, cụ thể như sau:

Căn cứ theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”), Hội đồng quản trị Công ty thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu, cụ thể như sau:

- Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40
- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40
- Mã cổ phiếu: L40
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Vốn điều lệ hiện tại: 108.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 10.800.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến: 15.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 150.000.000.000 đồng
- Giá và khoảng giá chào bán: Theo nguyên tắc xác định giá đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 30072025/NQĐHĐCĐ/L40 ngày 30/7/2025, HĐQT đã dựa trên các căn cứ sau đây để đưa ra khoảng giá chào bán dự kiến:

Theo Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2025, giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty là 10.374 đồng.

Không thấp hơn 70% trung bình giá đóng cửa 30 phiên giao dịch gần nhất của cổ phiếu L40 trước ngày UBCKNN công bố thông tin về việc nhận đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty.

Như vậy, giá chào bán thấp nhất là 10.374 đồng/cổ phiếu và HĐQT sẽ căn cứ vào 70% trung bình giá đóng cửa của 30 phiên giao dịch gần nhất của cổ phiếu L40 trước ngày UBCKNN công bố thông tin về việc nhận đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty nhưng không thấp hơn 10.374 đồng/cổ phiếu để xác định mức giá chào bán cao nhất. Tại thời điểm chào bán, tùy tình hình thị trường, HĐQT sẽ xác định giá chào bán cổ phiếu cho nhà đầu tư đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật hiện hành và nguyên tắc xác định giá chào bán cổ phiếu đã được ĐHĐCĐ thông qua và đảm bảo lợi ích cao nhất của Công ty cũng như cổ đông Công ty.

12. Phương thức chào bán: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

13. Thời gian thực hiện dự kiến: Trong năm 2025

14. Đối tượng chào bán:

Tiêu chí lựa chọn: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp: đáp ứng tiêu chí theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật Chứng khoán. Nhà đầu tư đáp ứng một trong các tiêu chí sau:

0708.2/NQ-  
HĐQT/PHRL/  
L40

07/08/2025

100%

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
-----	--------------------------	------	----------	-----------------

Là Ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty tài chính, tổ chức kinh doanh bảo hiểm, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán, quỹ đầu tư chứng khoán, tổ chức tài chính quốc tế, quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, tổ chức tài chính nhà nước được mua chứng khoán theo quy định của pháp luật có liên quan;  
Là Công ty có vốn điều lệ đã góp đạt trên 100 tỷ đồng hoặc tổ chức niêm yết, tổ chức đăng ký giao dịch;

Là Người có chứng chỉ hành nghề chứng khoán;

Là cá nhân nắm giữ danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch có giá trị tối thiểu là 02 tỷ đồng theo xác nhận của công ty chứng khoán tại thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;

Là cá nhân có thu nhập chịu thuế năm gần nhất tối thiểu là 01 tỷ đồng tính đến thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế hoặc chứng từ khấu trừ thuế của tổ chức, cá nhân chi trả.

Số lượng nhà đầu tư: dưới 100 nhà đầu tư

Danh sách Nhà đầu tư tham gia mua cổ phiếu:

STT	Tên Nhà đầu tư	Số CCCD/ CMND	Đối tượng		Số lượng cổ phiếu sở hữu trước đợt chào bán (tại ngày 31/7/2025) (cổ phiếu)	Số lượng cổ phiếu dự kiến được phân phối (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau đợt chào bán
			Nhà đầu tư chiến lược/ Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư nước ngoài/ Tổ chức kinh doanh đầu tư			
1	HỒ TẤN THỊNH	049089006453	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	600	5.000.000	19,38%
2	BÙI ĐỖ LINH	049097015374	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	102.000	5.000.000	19,78%
3	TRẦN MINH HỘI	049089017448	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	3.100	5.000.000	19,39%
	Tổng cộng				105.700	15.000.000	58,55%

100%

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

## NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
-----	--------------------------	------	----------	-----------------

Các nhà đầu tư trên không phải là người có liên quan của nhau.

15. Phương thức xử lý số cổ phiếu không chào bán hết:

Trong trường hợp nhà đầu tư đã đăng ký mua nhưng tại thời điểm thông báo nộp tiền mua cổ phiếu, nhà đầu tư không mua và/ hoặc không đăng ký mua hết số cổ phiếu đã đăng ký, HĐQT quyết định tiếp tục chào bán số cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước khác đảm bảo tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua. Giá cổ phiếu chào bán cho các Nhà đầu tư mua lại cổ phiếu theo quyết định của HĐQT bằng với giá cổ phiếu chào bán đã được Hội đồng quản trị xác định dựa trên nguyên tắc xác định giá đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Trong trường hợp hết thời hạn chào bán theo quy định hoặc một thời điểm khác do Hội đồng quản trị xác định trước thời hạn này, các Nhà đầu tư không mua hết số lượng cổ phiếu mà Công ty đăng ký phát hành thì HĐQT căn cứ trên tình hình phát hành thực tế, quyết định số lượng cổ phiếu phát hành thực tế và mức vốn điều lệ thực tế tăng thêm.

Điều 2: Thông qua phương án sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán

Theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, căn cứ vào tình hình thực tế, Hội đồng quản trị thông qua Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán và toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng với phương án cụ thể như sau:

100%

0708.2/NQ-  
20 HĐQT/PHRL/  
L40 07/08/2025

STT	Phương án sử dụng vốn	Số tiền sử dụng thu được từ đợt chào bán (đồng)	Thời điểm sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán
1	Đầu tư vốn mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin (theo hình thức nhận chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công kin).	270.000.000.000	Trong Quý IV/2025 và Quý I/2026
2	Bổ sung nguồn vốn lưu động (để thanh toán nợ vay ngân hàng, các khoản nợ đến hạn thanh toán của Công ty)	Phần chênh lệch trường hợp giá trị thu được từ đợt chào bán cổ phần nhiều hơn số tiền mua cổ phần của Công ty Công Kin	Trong Quý IV/2025 và Quý I/2026

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
-----	--------------------------	------	----------	-----------------

Thông tin cụ thể về việc Đầu tư mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin

Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin.

Số Giấy chứng nhận ĐKDN: 4001190953 do Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng Phòng doanh nghiệp và đăng ký kinh doanh cấp lần đầu ngày 08/10/2019, cấp thay đổi lần thứ 01 ngày 22/07/2025

Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 12, khối phố Hà My Trung, phường Điện Bàn Đông, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Vốn điều lệ hiện tại: 100.000.000.000 đồng

Số lượng cổ phần đang lưu hành: 10.000.000 cổ phần

Số lượng và tỷ lệ cổ phần L40 đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%

Số lượng cổ phần mua lại từ các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin: 9.000.000 cổ phần, tương ứng 90% vốn điều lệ

Số lượng và tỷ lệ cổ phần L40 sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin sau khi mua lại: 9.000.000 cổ phần, tương ứng 90% vốn điều lệ

Giá mua: 30.000 đồng/cổ phần

100%

0708.2/NQ-  
20 HĐQT/PHRL/  
L40 07/08/2025

Tổng số tiền mua: 270.000.000.000 đồng

Danh sách cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin bán lại cổ phần cho L40:

STT	Cổ đông CTCP Đầu tư xây dựng Công Kin	Số CMND/ CCCD	Mối quan hệ với L40/ Người nội bộ của L40	Số lượng cổ phần bán	Giá chuyển nhượng (đồng)	Số tiền mua (đồng)
1	Đỗ Tấn Vũ	0490840 15927 do Bộ Công An cấp ngày 31/7/2024	Em trai	3.600.000	30.000	108.000.000.000
2	Hoàng Trọng Đức	0490770 06442 do Cục trưởng CCS QLHC về TTXH cấp ngày 27/06/2021	Không có	4.500.000	30.000	135.000.000.000
3	Nguyễn Văn Huy	0490830 12114 do Cục trưởng CCS QLHC về TTXH cấp ngày 07/02/2024	Không có	900.000	30.000	27.000.000.000
Tổng cộng				9.000.000.000		270.000.000.000

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

### NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
20	0708.2/NQ-HĐQT/PHRL/L40	07/08/2025	<p>Đồng thời Hội đồng quản trị thông qua dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công kin giữa các cá nhân nêu trên với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 (đính kèm). Hội đồng quản trị Ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công ty chủ động đàm phán với nhà các đầu tư nêu trên, điều chỉnh nội dung Hợp đồng (nếu cần), ngoại trừ nội dung về Giá chuyển nhượng, đảm bảo lợi ích của Công ty.</p> <p>Điều 3: Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty</p> <p>Theo Công văn số 3274/UBCK-PTTT ngày 31/5/2022 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%</p> <p>Trong đợt phát hành này, để đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu ngoài theo quy định, Hội đồng quản trị quyết định thông qua danh sách nhà đầu tư đều là các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước. Trong trường hợp nhà đầu tư đã đăng ký mua nhưng tại thời điểm thông báo nộp tiền mua cổ phiếu, nhà đầu tư không mua và/ hoặc không đăng ký mua hết số cổ phiếu đã đăng ký, HĐQT tiếp tục chào bán số cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước khác đảm bảo tiêu chí đã được ĐHCĐ thông qua. Trong trường hợp hết thời hạn chào bán theo quy định hoặc một thời điểm khác do Hội đồng quản trị xác định trước thời hạn này, các Nhà đầu tư không mua hết số lượng cổ phiếu mà Công ty đăng ký phát hành, số lượng cổ phiếu do các nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua sẽ bị hủy bỏ. Do đó, trong đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ đợt này sẽ không làm gia tăng tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty, đảm bảo thực hiện quy định của Pháp luật.</p>	100%
21	0808A/NQ-HĐQT/PHRL/L40	08/08/2025	<p>Điều 1. Thông qua bộ Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40</p> <p>Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ bao gồm:</p> <p>1. Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 0808/ĐKCBCPRL/L40 ngày 08/08/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40;</p> <p>2. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800421390 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02/04/2008, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 23/07/2025;</p>	100%

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
21	0808A/NQ-HĐQT/PHRL/L40	08/08/2025	<p>3. Nghị quyết số 30072025/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 30/7/2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty, Tờ trình số 0407/TTr-HĐQT/PHRL ngày 04/7/2025 và Tờ trình số 0407.1/TTr-HĐQT ngày 04/7/2025;</p> <p>4. Nghị quyết số 0708.2/NQ-HĐQT/PHRL/L40 ngày 07/08/2025 của Hội đồng quản trị thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ (kèm Biên bản họp);</p> <p>5. Công văn Cam kết của tổ chức phát hành về việc không vi phạm quy định về sở hữu chéo số 0808C/CK-SHC/L40 ngày 08/08/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng 40;</p> <p>6. Văn bản xác nhận của Ngân hàng TMCP Quốc dân – CN Hà Nội số 0708.2025/CVNCB ngày 07/08/2025 về việc xác nhận tài khoản phong tỏa;</p> <p>7. Công văn số 3274/UBCK-PTTT ngày 31/5/2022 của UBCKNN về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng 40;</p> <p>8. Tài liệu liên quan đến việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán, bao gồm:                      - Giấy chứng nhận ĐKDN số 4001190953 do Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng Phòng doanh nghiệp và đăng ký kinh doanh cấp lần đầu ngày 08/10/2019, cấp thay đổi lần thứ 01 ngày 22/07/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin;                      - Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin;                      - Các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin giữa các nhà đầu tư sở hữu cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40;</p> <p>9. Tài liệu cung cấp thông tin về đợt chào bán cho nhà đầu tư: không có.</p>	100%
22	2708/2025/NQ-HĐQT/L40	27/08/2025	<p>Điều 1: HĐQT thống nhất thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường (“ĐHĐCĐ”) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 như sau:                      Ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông tham dự ĐHCĐ: 19/09/2025;                      - Ngày dự kiến tổ chức: tháng 10/2025. Ngày cụ thể sẽ được thông báo trong thư mời họp;                      - Địa điểm dự kiến tổ chức: sẽ được thông báo cụ thể trong thư mời họp;                      - Chương trình và nội dung dự kiến tại Đại hội: thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Nội dung chi tiết sẽ được thông báo trong thư mời họp.                      - HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT phê duyệt thời gian, chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho việc tổ chức ĐHCĐ bất thường của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.</p>	100%

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

## NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
23	0809/2025/ NQ-HĐQT/L40	08/09/2025	<p>Điều 1: Rút Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo phương án tăng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 30072025/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 30/07/2025.</p> <p>Căn cứ vào:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Nhu cầu vốn và tình hình hoạt động của Công ty;</li> <li>+ Diễn biến giá cổ phiếu trên thị trường giao dịch dẫn đến mức giá chào bán đã xác định không còn phù hợp với phương án đã thông qua</li> </ul> <p>+ Điều kiện giao dịch của các cổ đông chiến lược có sự thay đổi cần phải trao đổi, làm việc lại với cổ đông;</p> <p>Vì vậy Hội đồng quản trị quyết định rút Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Phương án chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường 2025 thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 30072025/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 30/07/2025.</p> <p>Hội đồng quản trị cam kết sẽ báo cáo tiến độ/kết quả chào bán theo Phương án nêu trên tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.</p>	100%
24	1509/2025/ NQ-HĐQT/L40	15/09/2025	<p>Điều 1: Phê duyệt việc ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 15092025/HTKD/ADL40, cụ thể:</p> <p>Đối tác: Công Ty TNHH Xây Dựng, Thương Mại Và Dịch Vụ An Dương</p> <p>Tổng giá trị: 50.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng chẵn)</p> <p>Điều 1: Hội đồng quản trị thống nhất thông báo triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường lần thứ 3 vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 15/10/2025. Chi tiết theo thông báo mời họp (đính kèm).</p> <p>Điều 2: Hội đồng quản trị thống nhất tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông bất thường lần thứ 3 bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tờ trình thông qua giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty L40 tại Công ty cổ phần phức hợp Hà My.</li> </ul>	100%
25	2409/2025/ NQ-HĐQT/L40	24/09/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tờ trình về việc Đầu tư mua cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Công Kin. Tờ trình về việc tạm ứng trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 1:1.</li> <li>- Tờ trình về việc đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.</li> <li>- Tờ trình về việc Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021 - 2025.</li> <li>- Tờ trình về việc Bầu cử bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021 -2025.</li> <li>- Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ (nếu có).</li> </ul>	100%

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
26	0309/2025/ NQ-HĐQT/L40	25/09/2025	<p>Điều 1: Phê duyệt việc ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Phúc Hợp Hà My, cụ thể:</p> <p>Bên Mua: Ông Trần Minh Hội</p> <p>Tên cổ phần chào bán: Cổ phần Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My</p> <p>Số cổ phần chuyển nhượng: 900.000 cổ phần</p> <p>Tổng giá trị: 54.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tư tỷ đồng chẵn)</p>	100%
27	0809B/2025/ NQ-HĐQT/L40	26/09/2025	<p>Điều 1: Phê duyệt việc ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Phúc Hợp Hà My, cụ thể:</p> <p>Bên Mua: Bà Huỳnh Thị Tú Oanh</p> <p>Tên cổ phần chào bán: Cổ phần Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My</p> <p>Số cổ phần chuyển nhượng: 910.000 cổ phần</p> <p>Tổng giá trị: 54.600.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tư tỷ sáu trăm triệu đồng chẵn)</p>	100%
28	1809/2025/ NQ-HĐQT/L40	26/09/2025	<p>Điều 1: Phê duyệt việc ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Phúc Hợp Hà My, cụ thể:</p> <p>Bên Mua: Ông Trần Minh Hội</p> <p>Tên cổ phần chào bán: Cổ phần Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My</p> <p>Số cổ phần chuyển nhượng: 800.000 cổ phần</p> <p>Tổng giá trị: 49.600.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi chín tỷ sáu trăm triệu đồng chẵn)</p>	100%
29	0310/2025/ NQ-HĐQT/L40	03/10/2025	<p>Điều 1: Hội đồng quản trị thống nhất điều chỉnh lại tài liệu Đại hội đồng cổ đông bất thường lần thứ 3.</p> <p>Điều 2: Hội đồng quản trị thống nhất thông qua danh sách đề cử thành viên Hội đồng quản trị gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ông Nguyễn Văn Tuấn (SYLL đính kèm)</li> <li>2. Ông Phạm Hữu Tài (SYLL đính kèm)</li> </ol> <p>Điều 3: Hội đồng quản trị thống nhất thông qua danh sách đề cử thành viên Ban kiểm soát Ông Trần Công Hậu (SYLL đính kèm)</p>	100%
30	0710.2/2025/ NQ-HĐQT/L40	07/10/2025	<p>Điều 1: Phê duyệt việc ký Hợp đồng giao khoán xây dựng công trình số 07.10/2025/HĐXL, cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đối tác: Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Việt Thịnh</li> <li>- Công trình: Khu đô thị Phú Thịnh phường Điện Bàn Đông, Thành phố Đà Nẵng</li> <li>- Tổng giá trị: 44.692.981.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi bốn tỷ sáu trăm chín mươi hai triệu chín trăm tám mươi mốt nghìn đồng)</li> </ul>	100%

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

## NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
31	0810.2/2025/ NQ-HĐQT/L40	08/10/2025	<p>Điều 1: Phê duyệt việc ký Hợp đồng giao khoán xây dựng công trình số 08.10/2025/HĐXL, cụ thể:</p> <p>Đối tác: Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Việt Thịnh</p> <p>Công trình: Khu đô thị An Phú phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn</p> <p>Tổng giá trị: 65.922.120.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi lăm tỷ chín trăm hai mươi hai triệu một trăm hai mươi nghìn đồng)</p>	100%
32	1610.1/NQ- HĐQT/PHTCT/ L40	16/10/2025	<p>Điều 1: Thông qua chi tiết triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.</p> <p>Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 nhất trí thông qua triển khai thực hiện Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 15102025.1/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 15/10/2025, chi tiết như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40</li> <li>Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông</li> <li>Mã chứng khoán: L40</li> <li>Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.</li> <li>Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 10.800.000 cổ phiếu</li> <li>Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu</li> <li>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 10.800.000 cổ phiếu</li> <li>Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 10.800.000 cổ phiếu.</li> <li>Tổng giá trị phát hành dự kiến theo mệnh giá: 108.000.000.000 đồng.</li> <li>Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 100%.</li> <li>Tỷ lệ thực hiện quyền: 1:1 (Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân phối theo phương thức thực hiện quyền theo tỷ lệ 1:1. Tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền, mỗi cổ đông sở hữu 01 quyền sẽ nhận thêm 01 cổ phần).</li> <li>Mục đích phát hành: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.</li> <li>Từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 30/09/2025 theo Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025 được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.</li> </ol>	100%

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			<p>14. Thời gian dự kiến phát hành: trong năm 2025, sau khi có văn bản thông báo của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được tài liệu phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Công ty.</p> <p>15. Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng (ngày chốt danh sách) để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp.</p> <p>16. Phương thức phát hành: Phát hành cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền, cổ phiếu quỹ không được phân bổ quyền nhận cổ phiếu. Quyền nhận cổ phiếu không được chuyển nhượng.</p> <p>17. Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành trả cổ tức không bị hạn chế chuyển nhượng.</p> <p>18. Nguyên tắc làm tròn và phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ (nếu có):</p> <p>19. Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu được làm tròn đến hàng đơn vị, phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn sẽ được hủy bỏ. Cổ phiếu phát hành theo tỷ lệ 1:1 nên không có phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ.</p> <p>Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 100 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông để phát hành cổ phiếu. Với tỷ lệ phát hành 100%, cổ đông A sẽ nhận được số cổ phiếu phát hành thêm được tính như sau: 100 CP x 100% = 100 cổ phiếu.</p> <p>20. Phương thức phân phối: Cổ phiếu được phân phối trực tiếp cho các cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ tức:</p> <p>Đối với chứng khoán lưu ký: người sở hữu chứng khoán làm thủ tục nhận cổ phiếu phát hành tại các Thành viên lưu ký nơi mở Tài khoản lưu ký chứng khoán.</p> <p>Đối với chứng khoán chưa lưu ký: người sở hữu chứng khoán làm thủ tục nhận cổ tức bằng cổ phiếu tại Trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 (địa chỉ: 41-43 Nguyễn Phước Lan, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng).</p> <p>Điều 2: Thông qua việc đăng ký lưu ký và đăng ký giao dịch bổ sung cho toàn bộ cổ phiếu phát hành thêm tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).</p> <p>Điều 3: Thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.</p> <p>Hồ sơ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức như sau:</p> <p>Báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.</p>	
32	1610.1/NQ- HĐQT/PHTCT/ L40	16/10/2025	<p>Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 100 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông để phát hành cổ phiếu. Với tỷ lệ phát hành 100%, cổ đông A sẽ nhận được số cổ phiếu phát hành thêm được tính như sau: 100 CP x 100% = 100 cổ phiếu.</p> <p>20. Phương thức phân phối: Cổ phiếu được phân phối trực tiếp cho các cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ tức:</p> <p>Đối với chứng khoán lưu ký: người sở hữu chứng khoán làm thủ tục nhận cổ phiếu phát hành tại các Thành viên lưu ký nơi mở Tài khoản lưu ký chứng khoán.</p> <p>Đối với chứng khoán chưa lưu ký: người sở hữu chứng khoán làm thủ tục nhận cổ tức bằng cổ phiếu tại Trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 (địa chỉ: 41-43 Nguyễn Phước Lan, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng).</p> <p>Điều 2: Thông qua việc đăng ký lưu ký và đăng ký giao dịch bổ sung cho toàn bộ cổ phiếu phát hành thêm tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).</p> <p>Điều 3: Thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.</p> <p>Hồ sơ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức như sau:</p> <p>Báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.</p>	100%

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

## NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
32	1610.1/NQ-HĐQT/PHTCT/L40	16/10/2025	<p>Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành cổ phiếu.</p> <p>Tờ trình về phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.</p> <p>Nghị quyết của Hội đồng quản trị thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.</p> <p>Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán.</p> <p>Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025 đã kiểm toán.</p> <p>Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.</p> <p>Bản sao Điều lệ tổ chức và hoạt động công ty</p> <p>Văn bản của UBCKNN về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty.</p> <p>Điều 4: Hội đồng quản trị ủy quyền cho chủ tịch HĐQT:</p> <p>HĐQT ủy quyền và giao cho Chủ tịch HĐQT chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc và các phòng, ban liên quan triển khai các thủ tục cần thiết theo quy định:</p> <p>Hoàn thiện hồ sơ Báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức nộp UBCKNN theo quy định.</p> <p>Thực hiện các thủ tục phát hành cổ phiếu theo quy định sau khi có văn bản thông báo của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được tài liệu phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Công ty.</p> <p>Sửa đổi các điều khoản quy định về mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty. Thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả thực tế của đợt phát hành với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>Triển khai các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội theo quy định của pháp luật.</p>	100%
33	1710.2/2025/NQ-HĐQT/L40	17/10/2025	<p>Điều 1: Thông qua việc chốt danh sách cổ đông được nhận cổ tức bằng tiền được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần thứ 3 số 15102025.1/NQĐHĐCĐ/L40 ngày 15/10/2025, cụ thể như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Ngày đăng ký cuối cùng: 20/11/2025</li> <li>Tỷ lệ thực hiện quyền: 5% (01 cổ phiếu được nhận 500 đồng)</li> <li>Ngày thanh toán: 02/12/2025</li> <li>Địa điểm thực hiện:</li> </ol> <p>+ Đối với chứng khoán lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục nhận cổ tức tại các Thành viên lưu ký (TVLK) nơi mở tài khoản lưu ký.</p>	100%

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			<p>+ Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục nhận cổ tức tại 41-43 Nguyễn Phước Lan, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng (vào các ngày làm việc trong tuần) bắt đầu từ ngày 02/12/2025 và xuất trình căn cước công dân/căn cước.</p>	
34	2410.2/NQ-HĐQT/L40	24/10/2025	<p>Điều 1: Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và Tài sản Gắn liền với đất tại số 292 Cách mạng tháng 8, phường Bình Thủy, TP.Cần Thơ với Ông Bùi Trung Thu theo đơn đề nghị của Ông Bùi Trung Thu.</p> <p>Điều 2: Chuyển nhượng toàn bộ Tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ: Số 292 Đường Cách mạng tháng 8, Phường Bình Thủy, TP. Cần Thơ (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02334750 – số vào sổ cấp GCN: VP 9944 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/09/2025) cụ thể như sau:</p> <p>Thông tin tài sản gắn liền với đất:</p> <p>+ Nhà làm việc + Nhà ăn + Nhà khách</p> <p>Giá chuyển nhượng tối thiểu: 3.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ năm trăm triệu đồng chẵn)</p> <p>Giá trên chưa bao gồm thuế VAT</p> <p>Điều 3: Hội đồng quản trị đồng ý cử ông: Nguyễn Văn Sơn – P.Tổng Giám đốc, đại diện pháp luật Công ty, CCCD số: 042070013606 đại diện công ty để đàm phán và ký kết các hồ sơ, giấy tờ và hợp đồng chuyển nhượng Tài sản gắn liền với đất nêu trên.</p> <p>Ông: Nguyễn Văn Sơn toàn quyền quyết định nội dung giao dịch và sử dụng con dấu của công ty trong giao dịch.</p>	100%
35	1612/2025/NQ-HĐQT/L40	16/12/2025	<p>Điều 1: Phê duyệt việc tham gia đấu thầu bãi cát B4 phục vụ mục đích kinh doanh của Công ty, cụ thể:</p> <p>Tài sản đấu giá: Vật liệu cát đổ nền sau nạo vét dự án nạo vét, thoát lũ khẩn cấp và chống xâm nhập mặn sông Cổ Cò, thành phố Hội An đã được nạo vét và tập kết tại bãi chứa theo Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 06/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt phương án đấu giá chỉ tiết vật liệu cát đổ nền sau nạo vét dự án nạo vét, thoát lũ khẩn cấp và chống xâm nhập mặn sông Cổ Cò, thành phố Hội An.</p> <p>Người có tài sản đấu giá: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Nam (Số 32 Hùng Vương, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng &amp; Số 48 Võ An Ninh, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng).</p>	100%

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

### NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
36	1812/2025/ NQ-HĐQT/L40	18/12/2025	<p>Điều 1: Thành lập Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị, gồm các Ông Bà có tên dưới đây là người thực hiện công tác kiểm toán nội bộ:</p> <p>Ông: Đỗ Tấn Hùng Sinh năm: 1988</p> <p>Điều 2: Ban hành kèm theo quyết định này Quy chế Kiểm toán nội bộ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.</p> <p>Điều 3: Hội đồng quản trị ủy quyền cho người thực hiện công tác Kiểm toán nội bộ xây dựng và ban hành quy trình kiểm toán nội bộ, tổ chức triển khai các thủ tục liên quan theo đúng quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty.</p>	100%
37	3012/2025/ NQ-HĐQT/L40	30/12/2025	<p>Điều 1: Thông qua Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 130/2025/HĐ-MBTS, cụ thể:</p> <p>Tên tài sản đấu giá: Vật liệu cát đổ nền sau nạo vét dự án nạo vét, thoát lũ khẩn cấp và chống xâm nhập mặn sông Cổ Cò, thành phố Hội An đã được nạo vét và tập kết tại bãi chứa (bãi chứa B4).</p> <p>Khối lượng tài sản đấu giá: Tổng khối lượng: 415.187m<sup>3</sup> (Theo sơ đồ xác định vị trí bãi chứa của dự án). Tổng giá bán tài sản trúng đấu giá: 59.890.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi chín tỷ, tám trăm chín mươi triệu đồng chẵn)</p> <p>* Giá trên là giá bán tài sản nhà nước (hóa đơn không có thuế VAT – hóa đơn thông thường); đã bao gồm các khoản thuế tài nguyên, tiền cấp Quyền khai thác khoáng sản, phí bảo vệ môi trường theo quy định; Chưa bao gồm các khoản phí, lệ phí, thuế liên quan đến việc mua bán, nhận quyền sở hữu tài sản (nu có), vận chuyển, bốc dỡ, bàn giao mặt bằng... theo quy định; Khách hàng trúng đấu giá phải chịu các khoản chi phí, lệ phí và thuế này.</p>	100%



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

### HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

Hội đồng quản trị luôn chủ động thực hiện vai trò giám sát, kiểm tra và đôn đốc việc triển khai công việc của Ban Tổng Giám đốc, các phòng ban và đơn vị trực thuộc, nhằm đảm bảo mọi hoạt động của Công ty được thực hiện đúng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của HĐQT, tuân thủ các quy định pháp luật và Điều lệ Công ty, đồng thời đảm bảo cân bằng lợi ích giữa cổ đông và doanh nghiệp.

HĐQT định kỳ tổ chức các cuộc họp với Tổng Giám đốc và mời đại diện Ban Kiểm soát tham dự để cập nhật tình hình sản xuất kinh doanh, lắng nghe báo cáo điều hành và kịp thời đưa ra phương án xử lý nhằm đảm bảo tiến độ thực hiện các kế hoạch đã đề ra. Trong năm 2025, nhằm phù hợp hơn với định hướng phát triển chung, HĐQT đã tiến hành điều chỉnh cơ cấu nhân sự lãnh đạo. HĐQT kỳ vọng rằng sự thay đổi này sẽ góp phần thúc đẩy Công ty phát triển ổn định và bền vững.

Dưới sự chỉ đạo và giám sát sát sao của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã nghiêm túc triển khai các nhiệm vụ cụ thể đến từng thành viên, đồng thời thực hiện

chế độ báo cáo đầy đủ, kịp thời về kết quả thực hiện, những vướng mắc phát sinh và đề xuất giải pháp để HĐQT xem xét, điều chỉnh trong phạm vi thẩm quyền.

- » Chỉ đạo hoạt động chính của Ban Tổng Giám đốc:
- » Chỉ đạo triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.
- » Chỉ đạo công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên lần thứ 24 và Đại hội đồng cổ đông bất thường trong năm 2025.
- » Giám sát công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư của Ban Tổng Giám đốc theo đúng nghị quyết Đại hội cổ đông và Hội đồng quản trị.
- » Kiểm tra việc thực hiện điều lệ, các quy chế, quy định nội bộ, chỉ đạo sửa đổi bổ sung kịp thời phù hợp với quy định của pháp luật.

### HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Tính đến thời điểm 31/12/2025, Công ty có 02 thành viên HĐQT độc lập là ông Phan Anh và ông Nguyễn Văn Tuấn.

Thành viên HĐQT độc lập luôn lấy tính minh bạch, khách quan trong công việc làm phương châm hoạt động, góp phần hạn chế, phòng ngừa và kiểm soát rủi ro trong mọi hoạt động của Công ty. Bên cạnh đó, thành viên HĐQT độc lập cũng đóng góp một phần không nhỏ trong việc nâng cao hiệu quả chất lượng các quyết định của HĐQT bằng cách phân biệt các định hướng, kế hoạch kinh doanh, đóng góp tư vấn mang tính chiến lược và sâu sắc, đồng thời theo dõi sát sao hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc. Các hoạt động cụ thể của thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong năm:

- » Thành viên độc lập HĐQT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp trong năm của HĐQT, và góp phần hoàn thiện các chính sách, công tác điều hành... bằng các kinh nghiệm và kiến thức chuyên môn của mình thông qua việc đóng góp ý kiến tại các buổi họp.
- » Thành viên độc lập HĐQT tương tác tích cực với HĐQT và Ban Điều hành, kịp thời thảo luận, tư vấn và đưa ra những giải pháp định hướng kịp thời, góp phần ứng phó với những diễn biến phức tạp của kinh tế, địa chính trị và thị trường kinh doanh có nhiều biến động phức tạp.

Thành viên độc lập HĐQT đánh giá HĐQT đã và đang thể hiện tốt vai trò giám sát Công ty trong công tác điều hành, quản trị công ty, tuân thủ pháp luật hiện hành và điều lệ Công ty.

Ngoài ra, Thành viên độc lập HĐQT còn tham gia vào các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị, để hỗ trợ HĐQT trong việc thực hiện các trách nhiệm cụ thể và thực hiện tốt nhiệm vụ giám sát của mình. Thành viên độc lập HĐQT tham gia trong Tiểu ban kiểm toán nội bộ của Công ty và phụ trách các vấn đề sau:

- » Giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết ĐHCĐ; Kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của các hoạt động kinh doanh theo các Nghị quyết của ĐHCĐ năm 2025
- » Giám sát hoạt động điều hành và quản lý của Tổng Giám đốc
- » Giám sát tình hình tài chính
- » Giám sát quản trị rủi ro



## BAN KIỂM SOÁT

### DANH SÁCH THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2025, BKS có 03 thành viên trong đó có 02 thành viên không làm việc trong Công ty, bao gồm:

Tính tại ngày 26/01/2026

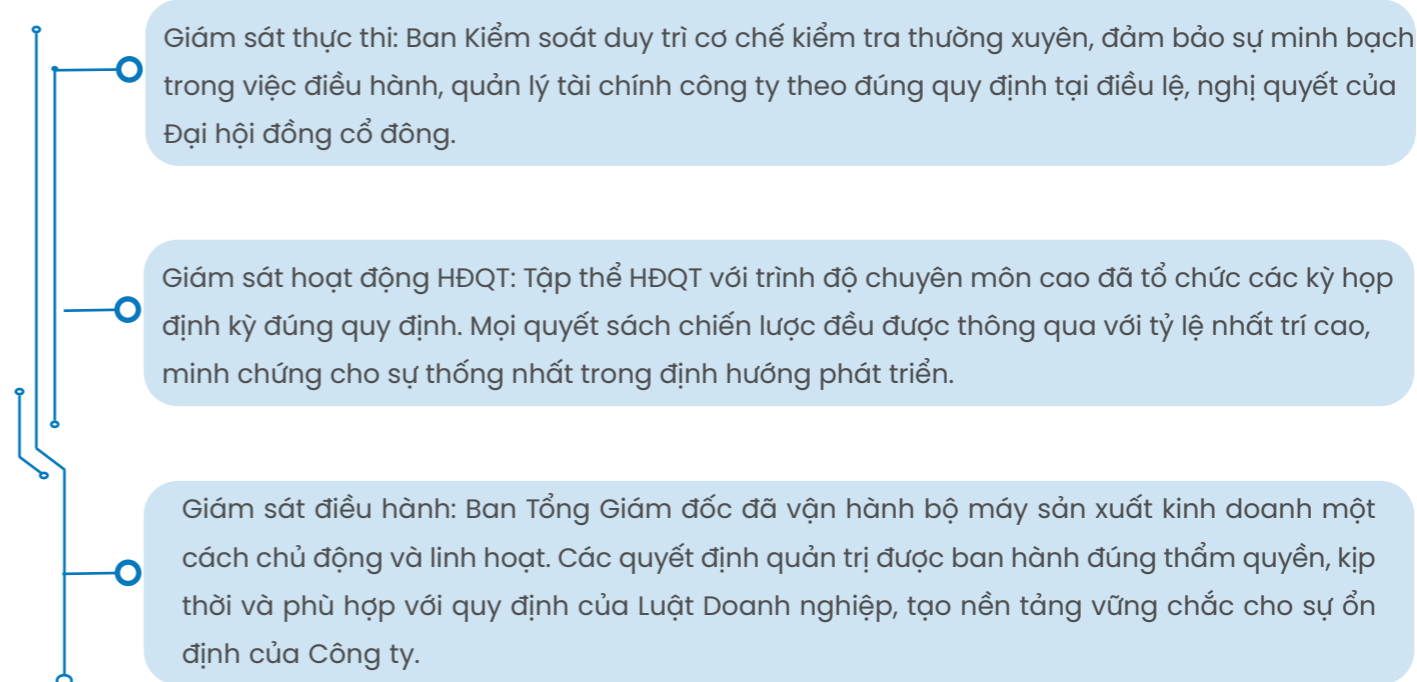
STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Ông Trần Văn Hùng	Trưởng BKS	128.700	1,19%
2	Ông Nguyễn Lê Duy	Thành viên BKS	0	0%
3	Ông Trần Công Hậu	Thành viên BKS	0	0%

### THAY ĐỔI BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2025

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Nguyễn Thị Hoa	Trưởng BKS	11/04/2020	28/04/2025
2	Bà Lê Thị Thủy	Thành viên BKS	11/04/2020	28/04/2025
3	Ông Dương Văn Vang	Thành viên BKS	3/2016	28/04/2025
4	Ông Phan Anh Hùng	Thành viên BKS	28/04/2025	15/10/2025
5	Ông Trần Văn Hùng	Trưởng BKS	28/04/2025	-
6	Ông Nguyễn Lê Duy	Thành viên BKS	28/04/2025	-
7	Ông Trần Công Hậu	Thành viên BKS	15/10/2025	-

### HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Công tác giám sát trong năm qua tiếp tục được Ban kiểm soát củng cố dựa trên ba trụ cột chính:



Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý khác đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và quy định nội bộ công ty. Năm 2025, Ban kiểm soát đã nhận đầy đủ thông tin, tài liệu liên quan đến tình hình sản xuất kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty. BKS đã cử đại diện tham gia các cuộc họp của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đồng thời có ý kiến đóng góp, đề xuất với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



## BAN KIỂM SOÁT (tt)

### CÁC CUỘC HỌP BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Bà Nguyễn Thị Hoa	0/1	0%	0/0	Được ĐHCĐ miễn nhiệm kể từ ngày 28/04/2025
2	Bà Lê Thị Thủy	0/1	0%	0/0	Được ĐHCĐ miễn nhiệm kể từ ngày 15/10/2025
3	Ông Dương Văn Vang	0/1	0%	0/0	Được ĐHCĐ miễn nhiệm kể từ ngày 15/10/2025
4	Ông Phan Thanh Hưng	1/2	100%	1/2	Được ĐHCĐ bổ nhiệm kể từ ngày 15/10/2025
5	Ông Trần Văn Hùng	2/2	100%	2/2	
6	Ông Nguyễn Lê Duy	2/2	100%	2/2	
7	Ông Trần Công Hậu	1/2	0%	1/2	Được ĐHCĐ bổ nhiệm kể từ ngày 15/10/2025

Trong năm 2025, BKS đã tổ chức họp định kỳ 02 lần và thường xuyên trao đổi thông tin trong BKS để phục vụ công tác giám sát và thực hiện kiểm tra các hoạt động của công ty theo kế hoạch, trong năm tổng kết đánh giá để triển khai các công việc theo nhiệm vụ chức năng được giao.

- » Giám sát việc tổ chức thực hiện chiến lược phát triển, kế hoạch kinh doanh.
- » Giám sát đánh giá thực trạng hoạt động kinh doanh, thực trạng tài chính công ty.
- » Giám sát, đánh giá hiệu lực mức độ tuân thủ quy chế kiểm toán nội bộ, quy chế quản lý và phòng ngừa rủi ro, quy chế báo cáo, quy chế nội bộ khác của công ty.
- » Giám sát, tính hợp pháp, tính hệ thống và trung thực trong công tác kế toán, sổ sách kế toán trong nội dung báo cáo tài chính, phụ lục và tài liệu liên quan.
- » Giám sát hợp đồng, giao dịch của Công ty với các bên liên quan
- » Kiểm tra và giám sát việc triển khai thực hiện nghị quyết của Đại hội cổ đông (ĐHCĐ thường niên 2025, và ĐHCĐ bất thường trong năm 2025).
- » Kiểm tra; giám sát Ban điều hành việc tuân thủ Điều lệ, quy chế quản lý tài chính và các quy định khác của Công ty.
- » BKS đã trực tiếp làm việc với bộ phận phòng kế toán Công ty kiểm tra hồ sơ, chứng từ kế toán tài chính định kỳ quý, năm, xem xét báo cáo thường niên tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty theo định kỳ. Ngoài các buổi họp và làm việc trực tiếp BKS cũng đã thường xuyên liên lạc, trao đổi thông tin, tài liệu và đề ra các biện pháp cụ thể, thiết thực trong việc thực hiện các nhiệm vụ của BKS. Xem xét báo cáo của đơn vị kiểm toán độc lập.

## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

### LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	Thành viên	Chức vụ	Thu nhập năm 2025 (đồng)
1	Ông Đỗ Tấn Cường	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 07/3/2025)	135.000.000
2	Ông Lê Đình Hiến	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 07/03/2025)	30.000.000
3	Ông Hà Huy Khánh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 07/03/2025)	10.000.000
4	Ông Trần Bắc Việt	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 07/03/2025)	10.000.000
5	Ông Trần Việt Thắng	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 07/3/2025, miễn nhiệm ngày 15/10/2025)	81.900.000
6	Ông Đỗ Tấn Vũ	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/3/2025, miễn nhiệm ngày 28/4/2025)	252.000.000
7	Ông Bùi Đỗ Linh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/3/2025, miễn nhiệm ngày 15/10/2025)	81.900.000
8	Ông Đinh Văn Xuân	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/3/2025)	183.400.000
9	Ông Phan Anh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)	100.800.000
10	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/10/2025)	18.900.000
11	Ông Phạm Hữu Tài	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/10/2025)	18.900.000
12	Bà Nguyễn Thị Hoa	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)	10.000.000
13	Bà Lê Thị Thủy	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)	4.000.000
14	Ông Dương Văn Vang	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/4/2025)	4.000.000
15	Ông Trần Văn Hùng	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)	52.000.000
16	Ông Nguyễn Lê Duy	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025)	21.000.000

## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT (tt)

### LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	Thành viên	Chức vụ	Thu nhập năm 2025 (đồng)
17	Ông Phan Thanh Hưng	Phó ban (Bổ nhiệm ngày 28/4/2025, miễn nhiệm ngày 15/10/2025)	28.000.000
18	Ông Trần Công Hậu	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/10/2025)	7.000.000
19	Ông Nguyễn Văn Sơn	TGD (Miễn nhiệm 07/03/2025); Phó TGD (Bổ nhiệm 17/3/2025)	80.000.000
20	Ông Nguyễn Thành Trung	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 17/03/2025)	50.000.000
21	Ông Bùi Thanh Tuấn	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 17/3/2025)	62.000.000

### GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng,...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Ông Đỗ Tấn Cường	Người nội bộ	0	0%	2.160.000	20%	Mua
2	Ông Đỗ Tấn Vũ	Em trai ông Đỗ Tấn Cường	0	0%	431.700	4%	Mua
3	Bà Đỗ Thị Hòa	Em gái ông Đỗ Tấn Cường	0	0%	300	Dưới 1%	Mua
4	Bà Đỗ Thị Hiệp	Em gái ông Đỗ Tấn Cường	0	0%	300	Dưới 1%	Mua
6	Ông Bùi Đỗ Linh	Người nội bộ	0	0%	102.000	1%	Mua
7	Bà Đỗ Thị Thúy Vân	Mẹ ruột ông Bùi Đỗ Linh	0	0%	300	Dưới 1%	Mua
8	Ông Bùi Văn Chín	Bố ruột ông Bùi Đỗ Linh	0	0%	300	Dưới 1%	Mua

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng,...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
9	Ông Bùi Đỗ Sang	Em trai ông Bùi Đỗ Linh	0	0%	300	Dưới 1%	Mua
10	Ông Đinh Văn Xuân	Người nội bộ	0	0%	1.123.000	10%	Mua
11	Ông Đinh Văn Hà	Em trai ông Đinh Văn Xuân	0	0%	300	Dưới 1%	Mua
12	Ông Phan Anh	Người nội bộ	0	0%	300	Dưới 1%	Mua
13	Ông Trần Văn Hùng	Người nội bộ	0	0%	426.000	4%	Mua
14	Ông Trần Văn Cường	Em trai ông Trần Văn Hùng	0	0%	300	Dưới 1%	Mua
16	Ông Phan Thanh Hưng	Người nội bộ	0	0%	300	Dưới 1%	Mua
17	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Người nội bộ	0	0%	100	Dưới 1%	Mua
18	Ông Phạm Hữu Tài	Người nội bộ	0	0%	107.000	1%	Mua
19	Bà Đoàn Thị Mỹ Liên	Vợ ông Phạm Hữu Tài	0	0%	300	Dưới 1%	Mua
20	Ông Đỗ Thành Long	Anh trai ông Đỗ Tấn Hùng	0	0%	4.500	0,04%	Mua
21	Bà Trần Thị Thu Mỹ	Chị dâu ông Đỗ Tấn Hùng	0	0%	3.200	0,03%	Mua
22	Ông Nguyễn Văn Sơn	Người nội bộ	180.500	5,01%	0	0%	Bán
23	Ông Lê Đình Hiến	Người nội bộ	17.710	0,48%	0	0%	Bán
24	Bà Phạm Thị Thanh Hương	Vợ ông Lê Đình Hiến	2.000	0,05%	0	0%	Bán
25	Ông Lê Hương Giang	Con ông Lê Đình Hiến	1.000	0,03%	0	0%	Bán

## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT (tt)

### GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng,...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
	Công ty CP ĐT và						
26	XD Thủy Lợi Lâm Đồng	Cổ đông lớn	1.836.000	51,0%	0	0%	Bán
27	Ông Hà Huy Khánh	Người nội bộ	15.000	0,42%	0	0%	Bán
28	Ông Hà Văn Dương	Em ông Hà Huy Khánh	6.000	0,16%	0	0%	Bán
29	Ông Trần Bắc Việt	Người nội bộ	35.000	0,97%	0	0%	Bán
30	Bà Nguyễn Thị Hoa	Người nội bộ	58.000	1,61%	20.000	0,19%	Bán
31	Ông Nguyễn Văn Hùng	Chồng bà Nguyễn Thị Hoa	12.000	0,33%	0	0%	Bán
32	Ông Nguyễn Tiến Dũng	Con bà Nguyễn Thị Hoa	3.000	0,08%	0	0%	Bán
33	Bà Nguyễn Trần Mi Phượng	Con dâu bà Nguyễn Thị Hoa	2.000	0,06%	0	0%	Bán
34	Ông Nguyễn Tiến Thành Đạt	Con bà Nguyễn Thị Hoa	2.000	0,06%	0	0%	Bán
35	Ông Dương Văn Vang	Người nội bộ	38.300	1,06%	0	0%	Bán
36	Bà Lê Thị Thủy	Người nội bộ	30.000	0,83%	0	0%	Bán
37	Ông Hoàng Trọng Mận	Chồng bà Lê Thị Thủy	4.400	0,12%	0	0%	Bán
38	Ông Phạm Văn Hoàn	Người nội bộ	73.500	2,04%	0	0%	Bán

### ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành, Người phụ trách quản trị – Thư ký Công ty cùng các cán bộ quản lý khác luôn chủ động tìm hiểu tham gia vào các buổi hội thảo trao đổi về Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cùng với ý kiến đóng góp đến từ các đơn vị tư vấn khác nhằm nâng cao công tác quản trị, công bố thông tin. Điều này không chỉ nâng cao trình độ quản trị doanh nghiệp của đội ngũ nhân sự Công ty mà còn cải thiện khả năng tiếp cận vốn bên ngoài, đóng góp tích cực vào việc gia tăng giá trị doanh nghiệp, giảm thiểu rủi ro, và phát triển bền vững.

Ngoài việc tập trung thực hiện đạt kết quả tốt nhất các chỉ tiêu, nhiệm vụ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty; việc công khai, minh bạch các hoạt động của doanh nghiệp và việc công bố thông tin được Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành, Thư ký Công ty cùng các cán bộ quản lý khác đặc biệt quan tâm, thực hiện chặt chẽ, kịp thời, đúng thời hạn quy định. Song song với đó, việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên hay việc trả cổ tức cho cổ đông được Công ty thực hiện đúng thời hạn theo Luật Doanh nghiệp qua đó đảm bảo quyền lợi và lợi ích của các cổ đông.



## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT (tt)

### HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Tên tổ chức	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Số Nghị quyết/ Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị thông qua (nếu có)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Việt Thịnh	Vợ ông Phan Thanh Hưng – Thành viên BKS là thành viên HĐQT (Ông Phan Thanh Hưng đã được miễn nhiệm ngày 15/10/2025)	Tổ 1, Thôn Phiếm Ái 1, Xã Đại Lộc, TP Đà Nẵng, Việt Nam	0710.2/2025/NQ-HĐQT/L40; 0810.2/2025/NQ-HĐQT/L40	Bán cát: 5.454.545.455 đồng Xây lắp: 12.195.321.232 đồng
2	Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ tổng hợp Phước Nguyên	Em trai chủ tịch HĐQT làm Tổng Giám đốc	Tổ 12, Khối Hà My Trung, Phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng, Việt Nam	-	Xây lắp: 10.482.226.000 đồng
3	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10	Tổ chức có liên quan của ông Nguyễn Văn Sơn - Phó tổng giám đốc	201/58 Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	-	Xây lắp: 6.600.000 đồng Mua hàng hóa, dịch vụ: 1.045.727.491 đồng
4	Công ty cổ phần khoáng sản và Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng	Cổ đông lớn (đã thoái hết vốn từ ngày 07/03/2025)	Số 87 Phù Đổng Thiên Vương, Phường Lâm Viên - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	-	Mua hàng hóa, dịch vụ: 547.431.060
5	Ông Trần Việt Thắng	Thành viên HĐQT (đã miễn nhiệm từ ngày 15/10/2025)		-	Vay: 3.000.000.000 đồng
6	Ông Đinh Văn Xuân	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc		-	Vay: 10.469.280.000 đồng
7	ông Đỗ Tấn Vũ	Chủ tịch HĐQT		-	Thanh toán tiền mua cổ phần: 121.500.000.000 đồng Tiền mua cổ phần: 105.000.000.000 đồng
8	Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	Thành viên HĐQT làm Giám đốc dự án	Tổ 12, Khối phố Hà My Trung, Phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng, Việt Nam	15102025.1/NQ-ĐHĐCĐ/L40; 1509/2025/NQ-HĐQT/L40	Chi tiền hợp tác đầu tư: 50.000.000.000 đồng

# 06

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán \$170k  
Báo cáo tài chính kiểm toán \$153k



# Ý KIẾN KIỂM TOÁN



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Trụ sở chính TP. Hà Nội:

Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,

Số 235 Nguyễn Trãi, P. Khương Đình, TP. Hà Nội.

+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn

+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

Số: 97/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

### Vấn đề khác

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

213  
GT  
HAI  
(CÁI)  
PH  
010  
NG T  
NH  
I TOA  
IETN  
NỘI



**Vũ Ngọc Án**  
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 24 tháng 02 năm 2026

**Vũ Xuân Hùng**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN

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

Mẫu số B01 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>				
<b>A - (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>861.167.529.546</b>	<b>175.974.352.962</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>47.130.179.925</b>	<b>93.680.046.443</b>
1. Tiền	111		46.130.179.925	33.674.830.170
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	60.005.216.273
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>325.857.833.409</b>	<b>58.179.164.469</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	201.263.299.123	41.736.837.139
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	12.056.687.478	15.187.330.915
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	114.874.059.580	2.197.350.467
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(2.336.212.772)	(942.354.052)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.6</b>	<b>485.304.378.489</b>	<b>24.115.142.050</b>
1. Hàng tồn kho	141		485.304.378.489	24.115.142.050
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.875.137.723</b>	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.875.137.723	-
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>				
<b>B - (200=210+220+230+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>178.712.662.287</b>	<b>8.208.641.264</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>13.320.708.238</b>	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	13.320.708.238	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.310.056.262</b>	<b>8.208.641.264</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>	<b>5.7</b>	<b>5.310.056.262</b>	<b>8.208.641.264</b>
- Nguyên giá	222		8.956.343.756	11.901.506.573
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.646.287.494)	(3.692.865.309)
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.8</b>	<b>160.081.897.787</b>	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		160.081.897.787	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.039.880.191.833</b>	<b>184.182.994.226</b>

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

Mẫu số B01 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>418.798.291.839</b>	<b>76.170.961.822</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>315.676.938.511</b>	<b>72.278.516.088</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.9	29.529.416.387	35.399.202.875
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.10	63.232.983.902	21.095.209.822
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	159.569.711.390	11.241.825.657
4. Phải trả người lao động	314		101.000.000	768.929.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	762.763.164	1.767.512.618
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	9.265.809
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	7.544.821.310	788.614.666
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.14	54.563.137.143	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		373.105.215	748.105.215
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		-	459.850.426
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>103.121.353.328</b>	<b>3.892.445.734</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.13	5.000.000.000	3.892.445.734
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.14	541.542.857	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		97.579.810.471	-
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>621.081.899.994</b>	<b>108.012.032.404</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.15</b>	<b>621.081.899.994</b>	<b>108.012.032.404</b>
<b>1. Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>411</b>		<b>108.000.000.000</b>	<b>36.000.000.000</b>
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		108.000.000.000	36.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		611.475	11.616.611.475
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.221.018	8.737.221.018
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		350.330.506.714	51.658.199.911
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		199.911	9.071.958.513
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		350.330.306.803	42.586.241.398
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	5.16	162.739.560.787	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.039.880.191.833</b>	<b>184.182.994.226</b>

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

Người lập



Bùi Thanh Tuấn

Kế toán trưởng



Bùi Thanh Tuấn

Tổng Giám đốc



Đinh Văn Xuân

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

Mẫu số B02 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	263.032.356.441	254.801.144.791
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	278.376.852	15.946.808
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	262.753.979.589	254.785.197.983
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	207.429.786.825	240.553.975.006
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>55.324.192.764</b>	<b>14.231.222.977</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	527.420.842	498.127.120
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.039.747.486	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.039.747.486</i>	-
8. Phần lãi (lỗ) trong Công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	6.316.424.648	7.737.432.968
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>48.495.441.472</b>	<b>6.991.917.129</b>
12. Thu nhập khác	31	6.6	311.032.492.283	54.329.252.564
13. Chi phí khác	32	6.6	10.137.161.913	7.605.830.114
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>	<b>6.6</b>	<b>300.895.330.370</b>	<b>46.723.422.450</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)</b>	<b>50</b>		<b>349.390.771.842</b>	<b>53.715.339.579</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	35.491.466.971	11.129.098.181
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>313.899.304.871</b>	<b>42.586.241.398</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông của Công ty mẹ	61		317.568.918.606	42.586.241.398
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(3.669.613.735)	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	40.912	11.906

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

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Bùi Thanh Tuấn

Bùi Thanh Tuấn

Đinh Văn Xuân

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

Mẫu số B03 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>349.390.771.842</b>	<b>53.715.339.579</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		(309.379.507.533)	3.703.605.343
- Các khoản dự phòng	03		1.018.858.720	(3.115.559.942)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.314.391.960)	(26.151.642.672)
- Chi phí lãi vay	06		1.039.747.486	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>40.755.478.555</b>	<b>28.151.742.308</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(207.122.986.399)	823.005.006
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		11.640.863.836	(10.743.999.534)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		106.700.538.897	(47.016.005.792)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		-	7.318.360.109
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.039.747.486)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.415.152.261)	(552.897.803)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(459.850.426)	(34.097.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(59.940.855.284)</b>	<b>(22.053.892.706)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(805.454.545)	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		4.000.000.000	68.348.157.697
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(136.309.496.006)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		96.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		527.420.842	498.127.120
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(36.587.529.709)</b>	<b>68.846.284.817</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	519.983.475
3. Tiền thu từ đi vay	33		60.120.280.000	500.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(5.015.600.000)	(5.470.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.126.161.525)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>49.978.518.475</b>	<b>(4.450.016.525)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(46.549.866.518)</b>	<b>42.342.375.586</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		93.680.046.443	51.337.670.857
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>47.130.179.925</b>	<b>93.680.046.443</b>

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

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Bùi Thanh Tuấn

Bùi Thanh Tuấn

Đinh Văn Xuân

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

 Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B09 - DN/HN

 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

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

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

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

**1.1 Ngành nghề hoạt động kinh doanh và hoạt động chính**

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

**1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

 Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B09 - DN/HN

 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

Theo Nghị quyết số 15102025.1/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 15/10/2025, Công ty đã thông qua việc giảm tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My, với tỷ lệ thoái vốn dự kiến là 39%, giảm tỷ lệ sở hữu từ 90% xuống 51%. Tuy nhiên, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Công ty mới hoàn tất việc chuyển nhượng 26,1% vốn tại Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My nên tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/12/2025 là 63,9%.

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

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

**2. KỶ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**
**2.1 Kỳ kế toán năm**

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

**2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

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

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

0421  
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40  
 - T.P.V  
 N: 01  
 CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VIỆT  
 VÀ NỘI

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

Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

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

Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

**Các khoản đầu tư khác:**

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

**Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư**

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

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

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

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



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

 Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh,  
thành phố Hồ Chí Minh

**Mẫu số B09 - DN/HN**

 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**
**Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

**Công cụ, dụng cụ**

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

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


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

 Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh,  
thành phố Hồ Chí Minh

**Mẫu số B09 - DN/HN**

 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**
**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

**Doanh thu bán bất động sản**

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

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



**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 B09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm**

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

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

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



**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 B09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

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

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

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

**Các bên liên quan**

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

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

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**Báo cáo bộ phận**

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

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

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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



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

 Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh,  
thành phố Hồ Chí Minh

**Mẫu số B09 - DN/HN**

 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.2 Phải thu khách hàng**

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

**5.3 Trả trước cho người bán**

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

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

 Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh,  
thành phố Hồ Chí Minh

**Mẫu số B09 - DN/HN**

 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.4 Phải thu khác**

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

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

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

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

 Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B09 - DN/HN

 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.5 Nợ xấu**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	2.336.212.772	-	942.354.052	-
<i>Trong đó:</i>				
	<b>Quá hạn trên 6 tháng</b>	<b>Quá hạn 1-2 năm</b>	<b>Quá hạn 2-3 năm</b>	<b>Quá hạn trên 3 năm</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>				
Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng các công trình TP. Hồ Chí Minh	-	-	-	1.248.557.772
BQL Dự án chuyên ngành Nông nghiệp và PTNT Đồng Nai	-	-	-	155.068.000
BQL Dự án Đầu tư Xây dựng các công trình Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Bến Tre	-	-	-	932.587.000
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.336.212.772</b>

**5.6 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

 Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B09 - DN/HN

 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	2.336.212.772	-	942.354.052	-
<i>Trong đó:</i>				
	<b>Quá hạn trên 6 tháng</b>	<b>Quá hạn 1-2 năm</b>	<b>Quá hạn 2-3 năm</b>	<b>Quá hạn trên 3 năm</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>				
Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng các công trình TP. Hồ Chí Minh	-	-	-	1.248.557.772
BQL Dự án chuyên ngành Nông nghiệp và PTNT Đồng Nai	-	-	-	155.068.000
BQL Dự án Đầu tư Xây dựng các công trình Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Bến Tre	-	-	-	932.587.000
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.336.212.772</b>

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40  
 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40  
 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
 KIỂM TOÁN CPA VIETNAM  
 HỒ HỮU NỘI

Mẫu số B09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

STT	Tên Công ty	31/12/2025		01/01/2025		Đơn vị tính: VND
		Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
I	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					
1	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn (1)	19,50%	19,50%	160.081.897.787	-	-
	<b>Tổng</b>			<b>160.081.897.787</b>	<b>(*)</b>	<b>(*)</b>

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

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

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

23



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

Mẫu số B09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.9 Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>29.529.416.387</b>	<b>29.529.416.387</b>	<b>35.399.202.875</b>	<b>35.399.202.875</b>
Công ty TNHH Kiến trúc Vận tải Hoài Bảo	4.970.484.000	4.970.484.000	-	-
Công ty TNHH Trọng Tín	3.252.567.000	3.252.567.000	-	-
Công ty Cổ phần Công Nghệ Công nghiệp Intec	1.445.176.268	1.445.176.268	11.542.622.678	11.542.622.678
Công ty Cổ phần cơ khí và xây lắp 276	1.432.628.000	1.432.628.000	4.732.257.000	4.732.257.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10	6.791.185.590	6.791.185.590	-	-
Phải trả người bán ngắn hạn khác	11.637.375.529	11.637.375.529	19.124.323.197	19.124.323.197
<b>Tổng</b>	<b>29.529.416.387</b>	<b>29.529.416.387</b>	<b>35.399.202.875</b>	<b>35.399.202.875</b>

Trong đó phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

- - 2.245.717.483 2.245.717.483

**5.10 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>63.232.983.902</b>	<b>21.095.209.822</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	9.998.553.000	9.998.553.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10	2.508.733.000	-
BQL Dự án Đầu tư Xây dựng số 1	17.300.031.384	-
BQL DA Đầu tư xây dựng và công trình công cộng huyện Lâm Hà	3.849.744.519	3.849.744.519
BQL DA ĐTXD & CT Công Cộng huyện Đơn Dương	-	5.249.950.417
BQL Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi 10	21.913.877.000	-
Các đối tượng khác	7.662.044.999	1.996.961.886
<b>Tổng</b>	<b>63.232.983.902</b>	<b>21.095.209.822</b>

Trong đó người mua trả trước là các bên liên quan (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 7.1)

- 9.998.553.000



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

Mẫu số B09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

#### 5.11 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

*Đơn vị tính: VND*

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

#### 5.12 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trích trước chi phí công trình	762.763.164	1.767.512.618
<b>Tổng</b>	<b>762.763.164</b>	<b>1.767.512.618</b>

#### 5.13 Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác

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

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

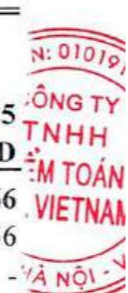
Mẫu số B09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

- (1): Khoản đặt cọc để mua tòa nhà văn phòng tại số 201/58 Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10 theo Hợp đồng số 001/2025/HĐMB ngày 14/3/2025.
- (2): Khoản phải trả Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2025/07/L40-THP ngày 20/7/2025 về việc hợp tác kinh doanh bãi cát từ dự án Nạo vét, thoát lũ khẩn cấp và chống ngập mặn sông Cổ Cò, thành phố Hội An - Bãi chứa B1-B3. Thời hạn 2 năm bắt đầu từ 20/7/2025. Theo Phụ lục Hợp đồng số 2025/07/PLHĐ/L40-THP ngày 30/12/2025, 02 bên thống nhất chuyển sang từ hợp tác Dự án nạo vét, thoát lũ khẩn cấp và chống ngập mặn sông Cổ Cò, thành phố Hội An- Bãi chứa B1 và B3 sang hợp tác kinh doanh Bãi cát từ Dự án nạo vét, thoát lũ khẩn cấp và chống ngập mặn sông Cổ Cò, thành phố Hội An- Bãi chứa 4.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.14 Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>54.563.137.143</b>	<b>54.563.137.143</b>	<b>59.563.137.143</b>	<b>5.000.000.000</b>	-	-
<i>Vay</i>						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	39.765.000.000	39.765.000.000	44.765.000.000	5.000.000.000	-	-
Ông Đinh Văn Xuân (3)	10.469.280.000	10.469.280.000	10.469.280.000	-	-	-
Ông Trần Việt Thắng (4)	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Minh Sang (4)	236.000.000	236.000.000	236.000.000	-	-	-
Ông Hầu Văn Tuấn (4)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>						
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (2)	92.857.143	92.857.143	92.857.143	-	-	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>541.542.857</b>	<b>541.542.857</b>	<b>650.000.000</b>	<b>108.457.143</b>	-	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (2)	541.542.857	541.542.857	650.000.000	108.457.143	-	-
	<b>55.104.680.000</b>	<b>55.104.680.000</b>	<b>60.213.137.143</b>	<b>5.108.457.143</b>	-	-

*Trong đó: Vay ngắn hạn các bên liên quan  
(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)*

10.469.280.000 10.469.280.000

HÀ N  
KIỂM T  
CÔNG  
VĂN X  
40  
042

**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 B09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.14 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

- 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 HĐ thế chấp QTS/VPL-L40 ký ngày 08/9/2025; Quyền tài sản phát sinh từ dự án COCO Riverside và Dự án Khu đô thị Ánh Dương thuộc sở hữu của Công ty TNHH Xây dựng, thương mại và Dịch vụ An Dương theo các hợp đồng thế chấp.
- 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 Ecoboost theo Hợp đồng mua bán số 5709 ký ngày 24/9/2025 giữa Công ty Cổ phần DANA và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn 84 tháng kể từ ngày rút vốn lần đầu. Lãi suất cho vay thả nổi. Tài sản bảo đảm là xe ô tô Ford New Territory Titanium X 1.5 Ecoboost.
- Hợp đồng cho vay tiền ngày 01/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 và ông Đinh Văn Xuân, số tiền vay: 15 tỷ đồng. Thời hạn: 9 tháng kể từ ngày 01/10/2025. Lãi suất 0%.
- Các khoản mượn tiền cá nhân dưới 12 tháng, không có lãi suất.

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

Mẫu số B09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.15 Vốn chủ sở hữu**

**a. Bảng biến động vốn chủ sở hữu**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát
<b>Số dư tại 01/01/2024</b>	36.000.000.000	11.556.628.000	(460.000.000)	8.737.221.018	9.071.958.513	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	42.586.241.398	-
Bán cổ phiếu quỹ	-	59.983.475	460.000.000	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>11.616.611.475</b>	-	<b>8.737.221.018</b>	<b>51.658.199.911</b>	-
<b>Số dư tại 01/01/2025</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>11.616.611.475</b>	-	<b>8.737.221.018</b>	<b>51.658.199.911</b>	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	317.568.918.606	(3.669.613.735)
Tăng vốn (1)	72.000.000.000	(11.616.000.000)	-	(8.726.000.000)	(51.658.000.000)	-
Chi trả cổ tức (2)	-	-	-	-	(5.126.161.525)	-
Tăng/giảm do hợp nhất	-	-	-	-	37.887.549.722	166.409.174.522
<b>Số dư tại 31/12/2025</b>	<b>108.000.000.000</b>	<b>611.475</b>	-	<b>11.221.018</b>	<b>350.330.506.714</b>	<b>162.739.560.787</b>

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

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

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

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

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



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

Mẫu số B09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.15 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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

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

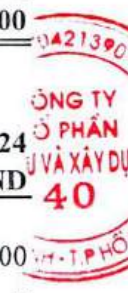
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	36.000.000.000	36.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	72.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	108.000.000.000	36.000.000.000
<b>Cổ tức bằng cổ phiếu đã chia</b>	<b>72.000.000.000</b>	

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>10.800.000</b>	<b>3.600.000</b>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.800.000	3.600.000
Cổ phiếu phổ thông	10.800.000	3.600.000
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>10.800.000</b>	<b>3.600.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	10.800.000	3.600.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

**5.16 Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát**

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



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

 Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B09 - DN/HN

 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**
**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	171.968.686.158	250.136.740.029
Doanh thu bán hàng hóa	91.027.670.283	-
Doanh thu cho thuê	36.000.000	2.570.833.333
Doanh thu bán điện mặt trời	-	2.093.571.429
<b>Tổng</b>	<b>263.032.356.441</b>	<b>254.801.144.791</b>

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

Giảm theo cắt giảm khối lượng	278.376.852	15.946.808
<b>Tổng</b>	<b>278.376.852</b>	<b>15.946.808</b>

**Doanh thu thuần**

Doanh thu hợp đồng xây dựng	171.690.309.306	250.120.793.221
Doanh thu bán hàng hóa	91.027.670.283	-
Doanh thu cho thuê	36.000.000	2.570.833.333
Doanh thu bán điện mặt trời	-	2.093.571.429
<b>Tổng</b>	<b>262.753.979.589</b>	<b>254.785.197.983</b>

*Trong đó, doanh thu với các bên liên quan  
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)*

	28.138.692.687	498.257.407
--	----------------	-------------

**6.2 Giá vốn hàng bán**

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

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Lãi tiền gửi, tiền cho vay</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	527.420.842	498.127.120
<b>Tổng</b>	<b>527.420.842</b>	<b>498.127.120</b>

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

 Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B09 - DN/HN

 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Lãi tiền vay</b>		
Lãi tiền vay	1.039.747.486	-
<b>Tổng</b>	<b>1.039.747.486</b>	<b>-</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**6.6 Thu nhập khác/chi phí khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	1.144.202.370
Thu nhập từ thanh lý quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư	786.971.118	24.509.313.182
Thu nhập từ bán quyền sử dụng đất	-	25.960.660.485
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	375.000.000	2.429.585.869
Lãi do mua rẻ	309.870.518.198	-
Thu nhập khác	2.967	285.490.658
<b>Tổng</b>	<b>311.032.492.283</b>	<b>54.329.252.564</b>

**Chi phí khác**

Giá vốn quyền sử dụng đất	-	7.145.408.389
Tiền chậm nộp tiền sử dụng đất	10.115.215.702	
Các khoản phạt, chậm nộp	21.398.766	410.030.537
Chi phí khác	547.445	50.391.188
<b>Tổng</b>	<b>10.137.161.913</b>	<b>7.605.830.114</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>300.895.330.370</b>	<b>46.723.422.450</b>

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

 Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B09 - DN/HN

 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

**6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

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

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

 Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B09 - DN/HN

 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**7. THÔNG TIN KHÁC**
**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

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

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

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

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

**Trong đó**

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

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

 Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B09 - DN/HN

 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

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

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

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

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

 Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B09 - DN/HN

 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**
**b. Số dư với các bên liên quan**

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

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

Mẫu số B09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**c. Giao dịch với các bên liên quan**

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

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

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

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

Mẫu số B09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**7.2 Báo cáo bộ phận**

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

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

**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 B09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

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

**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 B09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

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

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động bán hàng hóa	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Không thể phân bổ	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>						
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
<b>Tổng tài sản</b>						<b>1.039.880.191.833</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>						
Công nợ bộ phận	93.362.500.303	44.765.000.000	217.325.736.170	63.345.055.366	418.798.291.839	418.798.291.839

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

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

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

Mẫu số B09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**7.3 Thông tin khác**

**a. Thông tin về tăng vốn điều lệ**

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

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

- Theo Nghị quyết số 300725/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 30/7/2025, Công ty đã thông qua việc đầu tư mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công Kin, với tỷ lệ mua dự kiến tối đa là 90%. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty đang thực hiện đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.4).
- Theo Nghị quyết số 15102025.1/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 15/10/2025, Công ty đã thông qua việc giảm tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty Cổ phần Phục hợp Hà My, với tỷ lệ thoái vốn dự kiến là 39%, giảm tỷ lệ sở hữu từ 90% xuống còn 51%. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty mới hoàn tất việc chuyển nhượng 26,1% vốn tại Công ty Cổ phần Phục hợp Hà My.

**7.4 Thông tin so sánh**

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

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

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

Bùi Thanh Tuấn

Bùi Thanh Tuấn

Đinh Văn Xuân



Báo cáo thường niên 2025

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

Thành phố Đà Nẵng, ngày 17 tháng 03 năm 2026

**XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**

CHỦ TỊCH HĐQT  
Đỗ Tấn Cường

## **Liên hệ:**

Số 201/58, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (028) 3899 0099

Fax: (028) 3511 7533

## **Truy cập website tại:**

[www.l40.com.vn](http://www.l40.com.vn)