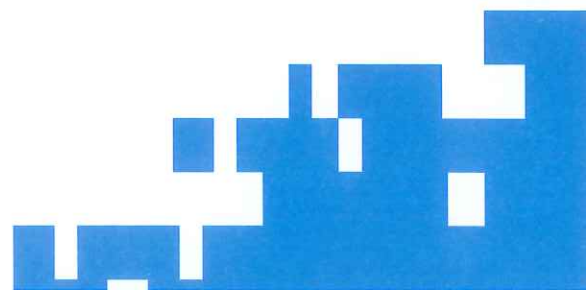


## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024



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

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

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 37



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

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Lê Đình Hiền	Chủ tịch		07/03/2025
Ông Hà Huy Khánh	Thành viên		07/03/2025
Ông Trần Bắc Việt	Thành viên		07/03/2025
Ông Ngô Văn Minh	Thành viên		26/11/2024
Ông Hầu Văn Tuấn	Thành viên		26/11/2024
Ông Anselm Wong Siem Shen	Thành viên	26/11/2024	19/12/2024
Ông Ngô Gia Tiền	Thành viên	26/11/2024	19/12/2024
Ông Đỗ Tấn Cường	Chủ tịch	07/03/2025	
Ông Trần Việt Thắng	Phó Chủ tịch	07/03/2025	
Ông Đỗ Tấn Vũ	Thành viên	07/03/2025	
Ông Bùi Đỗ Linh	Thành viên	07/03/2025	
Ông Đinh Văn Xuân	Thành viên	07/03/2025	

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Bà Nguyễn Thị Hoa	Trưởng ban		
Ông Dương Văn Vang	Thành viên		
Bà Lê Thị Thủy	Thành viên		17/03/2024
Ông Nguyễn Minh Sang	Thành viên	17/03/2024	

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Bà Lê Thị Thủy	Trưởng ban		17/03/2024
Ông Nguyễn Văn Thắng	Thành viên		
Ông Phạm Quế Thành	Thành viên		
Ông Nguyễn Minh Sang	Thành viên	17/03/2024	

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Nguyễn Văn Sơn	Tổng Giám đốc		17/03/2024
Ông Phạm Văn Hoàn	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Thành Trung	Kế toán trưởng		17/03/2024
Ông Đinh Văn Xuân	Tổng Giám đốc	07/03/2024	
Ông Nguyễn Văn Sơn	Phó Tổng Giám đốc	17/03/2024	
Ông Bùi Thanh Tuấn	Kế toán trưởng	17/03/2024	

789-C  
CÔNG TY  
ĐẦU TƯ VÀ  
XÂY DỰNG  
VIỆT NAM  
HỒ CHÍ MINH



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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

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

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Văn Sơn**  
**Phó Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2025



Số: 303/KT-RSMHCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

### Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2025 từ trang 5 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty 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 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 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 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 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. 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 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 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.

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.

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)****Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**TUQ. TÔNG GIÁM ĐỐC****Phan Hoài Nam****Giám đốc kiểm toán**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
3527-2021-026-1(Theo Giấy uỷ quyền số 10/2024-25/UQ-RSM  
ngày 31/12/2024 của Tổng Giám đốc)**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2025

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

**Lê Võ Thùy Linh****Kiểm toán viên**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
3525-2021-026-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>175.974.352.962</b>	<b>123.872.030.965</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>93.680.046.443</b>	<b>51.337.670.857</b>
1. Tiền	111		33.674.830.170	11.337.670.857
2. Các khoản tương đương tiền	112		60.005.216.273	40.000.000.000
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>58.179.164.469</b>	<b>54.774.526.788</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	41.736.837.139	26.253.758.401
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	15.187.330.915	26.318.754.161
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	2.197.350.467	3.144.368.278
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(942.354.052)	(942.354.052)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>24.115.142.050</b>	<b>13.371.142.516</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.6	24.115.142.050	13.371.142.516
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		-	<b>4.388.690.804</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.10	-	4.227.642.687
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.10	-	161.048.117
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>8.208.641.264</b>	<b>61.925.248.861</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>8.208.641.264</b>	<b>52.879.301.252</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	8.208.641.264	34.879.301.252
Nguyên giá	222		11.901.506.573	65.146.445.643
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.692.865.309)	(30.267.144.391)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	18.000.000.000
Nguyên giá	228		-	18.000.000.000
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	<b>1.727.587.500</b>
1. Nguyên giá	231		-	2.103.150.000
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	(375.562.500)
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	<b>7.318.360.109</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	7.318.360.109
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>184.182.994.226</b>	<b>185.797.279.826</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

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

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>76.170.961.822</b>	<b>120.891.472.295</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>72.278.516.088</b>	<b>116.489.026.561</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.8	35.399.202.875	23.564.717.850
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.9	21.095.209.822	77.634.689.152
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.10	11.241.825.657	76.956.065
4. Phải trả người lao động	314	4.11	768.929.000	733.648.917
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.12	1.767.512.618	2.625.601.124
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		9.265.809	10.465.939
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.13	788.614.666	2.515.334.931
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	4.970.000.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.14	748.105.215	3.863.665.157
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		459.850.426	493.947.426
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.892.445.734</b>	<b>4.402.445.734</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.13	3.892.445.734	4.402.445.734
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>108.012.032.404</b>	<b>64.905.807.531</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.15	<b>108.012.032.404</b>	<b>64.905.807.531</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		36.000.000.000	36.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		36.000.000.000	36.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		11.616.611.475	11.556.628.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		-	(460.000.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		8.737.221.018	8.737.221.018
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		51.658.199.911	9.071.958.513
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		9.071.958.513	7.961.281.771
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		42.586.241.398	1.110.676.742
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>184.182.994.226</b>	<b>185.797.279.826</b>

**Nguyễn Văn Sơn**  
Phó Tổng Giám đốc

Người lập

**Nguyễn Thành Trung**  
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	254.801.144.791	110.689.737.654
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2	15.946.808	91.253.209
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		254.785.197.983	110.598.484.445
4. Giá vốn hàng bán	11	5.3	240.553.975.006	104.749.245.563
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14.231.222.977	5.849.238.882
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.4	498.127.120	392.364.009
7. Chi phí tài chính	22		-	28.503.018
Trong đó, chi phí lãi vay	23		-	28.503.018
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	7.737.432.968	7.992.427.397
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.991.917.129	(1.779.327.524)
10. Thu nhập khác	31	5.6	54.329.252.564	3.191.016.587
11. Chi phí khác	32	5.7	7.605.830.114	16.942.668
12. Lợi nhuận khác	40		46.723.422.450	3.174.073.919
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		53.715.339.579	1.394.746.395
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	11.129.098.181	284.069.653
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		42.586.241.398	1.110.676.742
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.15.4	11.906	311
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.15.4	11.906	311



Nguyễn Văn Sơn  
Phó Tổng Giám đốc

Người lập

Nguyễn Thành Trung  
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2025



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		53.715.339.579	1.394.746.395
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.8	3.703.605.343	5.475.666.239
Các khoản dự phòng	03		(3.115.559.942)	1.028.932.920
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(26.151.642.672)	(392.364.009)
Chi phí lãi vay	06		-	28.503.018
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		<b>28.151.742.308</b>	<b>7.535.484.563</b>
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09		823.005.006	12.977.274.581
(Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(10.743.999.534)	(898.704.213)
(Tăng), giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(47.016.005.792)	33.560.357.164
(Tăng), giảm chi phí trả trước	12		7.318.360.109	181.176.060
Tiền lãi vay đã trả	14		-	(28.503.018)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.10	(552.897.803)	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(34.097.000)	(23.250.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(22.053.892.706)</b>	<b>53.303.835.137</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(808.096.777)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		68.348.157.697	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		498.127.120	392.364.009
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>68.846.284.817</b>	<b>(415.732.768)</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

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

Mẫu số B 03 - DN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		519.983.475	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	500.000.000	5.650.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(5.470.000.000)	(10.666.085.647)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(4.450.016.525)</b>	<b>(5.016.085.647)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>				
<b>(50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>42.342.375.586</b>	<b>47.872.016.722</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		51.337.670.857	3.465.654.135
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>				
<b>(70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	4.1	<b>93.680.046.443</b>	<b>51.337.670.857</b>



Phê duyệt

Người lập

Nguyễn Văn Sơn  
Phó Tổng Giám đốcNguyễn Thành Trung  
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2025

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng 40 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 28 tháng 05 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Cần Thơ cấp và đăng ký thay đổi đến lần thứ 8 ngày 15 tháng 05 năm 2007. Trong năm 2008, Công ty chuyển trụ sở hoạt động về Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1800421390 ngày 02 tháng 04 năm 2008 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 14 tháng 03 năm 2025 để thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Ngày 21 tháng 12 năm 2020, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 741/QĐ/SGDHN ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 36.000.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 201/58 Nguyễn Xí, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 27 (31/12/2023: 53).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Dịch vụ xây lắp.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác: công trình thủy lợi, thủy điện, trạm bơm, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, công trình ngầm dưới đất, dưới nước, công trình đường ống cấp thoát nước;
- Xây dựng các công trình kỹ thuật khác: công trình xử lý nước thải, chống sạt lở đất, khai thác nước ngầm, công trình thuộc đề tài nghiên cứu, chuyển giao công nghệ;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: xây dựng kết cấu công trình; thi công kết cấu gạch đá, khoan phụt vữa. Xử lý nền móng công trình. Xây lắp mạng điện hạ thế, trung thế và cao thế;
- Sản xuất năng lượng sạch, năng lượng tái tạo (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)

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

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

**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2024 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 – Chi nhánh Bến Lức	Sản xuất điện, kho bãi và lưu giữ hàng hóa.	Ấp Tân Long, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam.



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

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

Trong năm 2024, Công ty đã thanh lý và nhượng bán quyền sử dụng đất và bất động sản tại 251 – 251A Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh; thanh lý quyền sử dụng đất và công trình nhà xưởng, trạm điện và hệ thống năng lượng mặt trời tại Chi nhánh Bến Lức (xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An) và thanh lý quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Vĩnh Long (xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long). Đồng thời, Công ty cũng đã tiến hành các thủ tục cần thiết để đóng cửa các chi nhánh có liên quan.

Do ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, thu nhập khác và chi phí khác, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty trong năm 2024 đã tăng đáng kể so với năm trước lần lượt là 1.603%, 44.792% và 3.817%.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3. Kỳ kế toán năm**

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

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

**3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".



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

**3.3. Nợ phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

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

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được 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.

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

**3.4. Hàng tồn kho**

***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

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

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

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

***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kiểm kê định kỳ.

***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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



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

**3.5. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

***Phương pháp khấu hao***

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

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	09 - 40 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 - 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 15 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

**3.6. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

**3.7. Chi phí phải trả**

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

**3.8. Dự phòng phải trả**

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng phải trả được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí lãi vay.

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

**3.9. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

***Quỹ dự trữ***

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.10. Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày Mục 3.12 dưới đây.

***Lãi tiền gửi***

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

***Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và bất động sản đầu tư***

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và bất động sản đầu tư là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí thanh lý.



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

**3.11. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản trừ việc giảm giá hàng bán.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

**3.12. Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

**3.13. Giá vốn hàng bán**

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

**3.14. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác.

**3.15. Thuế**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

***Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành***

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.



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

### ***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế 10%.

Riêng năm 2024, theo Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 110/2023/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến hết ngày 30 tháng 06 năm 2024 và theo Nghị định số 72/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 142/2024/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 06 năm 2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2024 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2024. Cụ thể, các hàng hoá, dịch vụ sau đây được áp dụng thuế suất thuế GTGT 8%:

- Xây dựng công trình kỹ thuật;
- Bán hàng hóa, thanh lý tài sản là máy móc không nằm trong Phụ lục danh mục hàng hóa, dịch vụ không được giảm thuế giá trị gia tăng

### ***Các loại thuế khác***

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### **3.16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### **3.17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

### **3.18. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### **3.19. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	11.667.295	81.383.659
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	33.663.162.875	11.256.287.198
Các khoản tương đương tiền (*)	60.005.216.273	40.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>93.680.046.443</b>	<b>51.337.670.857</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng với lãi suất từ 2,3% – 4,4%/năm tại ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam.

**4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	13.730.933.717	7.110.043.500
Phải thu khách hàng:		
BQL Đầu tư và Xây dựng Thủy Lợi 10	5.153.559.000	2.772.174.800
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông và nông nghiệp tỉnh An Giang	4.507.679.650	1.897.094.050
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng ngành nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Tây Ninh	14.527.114.000	483.109.000
Các khách hàng khác	3.817.550.772	13.991.337.051
<b>Cộng</b>	<b>41.736.837.139</b>	<b>26.253.758.401</b>

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Thương Mại Trường Thành (*)	9.998.553.000	9.998.553.000
Công ty TNHH Trọng Tín (**)	1.905.163.000	6.895.017.600
Các nhà cung cấp khác (***)	3.283.614.915	9.425.183.561
<b>Cộng</b>	<b>15.187.330.915</b>	<b>26.318.754.161</b>

(\*) Trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trường Thành theo Hợp đồng số 2401/2022/HĐ/ICCO40-TT để thực hiện thi công cho công trình Hồ chứa nước Ta Hoét.

(\*\*) Trả trước cho Công ty TNHH Trọng Tín theo Hợp đồng số 07-12/2023/HĐXD/ICCO40-TT ngày 07 tháng 12 năm 2023 để thi công cho công trình hồ chứa nước Ka Zam, huyện Đơn Dương.

(\*\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, trả trước các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

**4.4. Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>		<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn khác là bên liên quan	-	-	105.000.000	-
Tạm ứng công trình	2.116.606.017	-	2.970.507.213	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	20.000.000	-
Phải thu khác	80.744.450	-	48.861.065	-
<b>Cộng</b>	<b>2.197.350.467</b>	<b>-</b>	<b>3.144.368.278</b>	<b>-</b>

**4.5. Nợ xấu**

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

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

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>			<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình Tp.HCM – Công trình Đề bao Bà Hồng	942.354.052	-	> 4 năm	942.354.052	-	> 3 năm



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

Là chi phí xây dựng dở dang các công trình đến 31/12/2024, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Hồ chứa nước Tha La	13.800.148.039	-
Tuyến Suối Nhum (*)	4.250.339.244	4.250.339.244
Rạch Cái Cầu	3.382.120.613	4.157.086.195
Các công trình khác	2.682.534.154	4.963.717.077
<b>Cộng</b>	<b>24.115.142.050</b>	<b>13.371.142.516</b>

(\*) Công trình đang tạm ngưng thực hiện do bị vướng thủ tục giải phóng mặt bằng.

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

**4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2024	36.985.923.637 (25.084.417.064)	20.150.079.096 (20.150.079.096)	7.476.201.791 (7.476.201.791)	534.241.119 (534.241.119)	65.146.445.643 (53.244.939.070)
Tại ngày 31/12/2024	11.901.506.573	-	-	-	11.901.506.573
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2024	10.865.277.827 1.984.818.438 (9.157.230.956)	14.450.851.338 1.239.815.514 (15.690.666.852)	4.594.969.321 349.599.024 (4.944.568.345)	356.045.905 74.289.867 (430.335.772)	30.267.144.391 3.648.522.843 (30.222.801.925)
Tại ngày 31/12/2024	3.692.865.309	-	-	-	3.692.865.309
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2024	26.120.645.810	5.699.227.758	2.881.232.470	178.195.214	34.879.301.252
Tại ngày 31/12/2024	8.208.641.264	-	-	-	8.208.641.264

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 0 VND.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.8. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	2.245.717.483	2.245.717.483	2.690.539.800	2.690.539.800
Phải trả cho người bán:				
Công ty CP cơ khí và xây lắp 276	4.732.257.000	4.732.257.000	-	-
Công ty TNHH Trọng Tín	11.542.622.678	11.542.622.678	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	16.878.605.714	16.878.605.714	20.874.178.050	20.874.178.050
<b>Cộng</b>	<b>35.399.202.875</b>	<b>35.399.202.875</b>	<b>23.564.717.850</b>	<b>23.564.717.850</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2024, phải trả cho các đối tượng khác có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

**4.9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	9.998.553.000	11.324.870.258
Người mua trả tiền trước:		
Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng và công trình Công Cộng huyện Lâm Hà (*)	3.849.744.519	10.159.595.042
Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng và công trình Công Cộng huyện Đơn Dương (**)	5.249.950.417	10.295.023.966
Các khách hàng khác	1.996.961.886	45.855.199.886
<b>Cộng</b>	<b>21.095.209.822</b>	<b>77.634.689.152</b>

(\*) Là khoản trả trước của Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng và Công trình Công Cộng huyện Lâm Hà theo Hợp đồng số 222/HĐ-TCXD ngày 23 tháng 12 năm 2021 để cung cấp nhân công và máy thi công cho công trình Hồ chứa nước Đông Thanh, huyện Lâm Hà.

(\*\*) Là khoản trả trước của Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng và Công trình Công Cộng huyện Đơn Dương theo Hợp đồng số 21/2023/HĐXD-BQLDA ngày 25 tháng 09 năm 2023 để thực hiện thi công cho công trình Hồ chứa nước Kazam, huyện Đơn Dương.

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

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2024		Trong năm		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	804.319.273	1.770.754.581	6.802.716.541	4.227.642.687	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	10.415.152.261	552.897.803	11.129.098.181	161.048.117	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	22.354.123	323.078.764	268.476.822	-	76.956.065
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	815.510.593	815.510.593	-	-
Thuế môn bài	-	-	6.000.000	6.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	2.237.421	2.237.421	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>11.241.825.657</b>	<b>3.470.479.162</b>	<b>19.024.039.558</b>	<b>4.388.690.804</b>	<b>76.956.065</b>

(Xem tiếp trang sau)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.11. Phải trả người lao động**

Là lương tháng 12 và tháng 13 năm 2024 còn phải trả cho nhân viên tại ngày 31/12/2024.

**4.12. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Trích trước chi phí bảo vệ môi trường công trình Hồ Chứa nước Đồng Thanh	-	223.201.124
Trích trước chi phí công trình Góí Cống Rạch Mọp	556.559.840	2.402.400.000
Trích trước chi phí công trình Kênh Ba Thê	1.210.952.778	-
<b>Cộng</b>	<b>1.767.512.618</b>	<b>2.625.601.124</b>

**4.13. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả khác là các bên liên quan	-	412.861.370
Phải trả khác:		
Khoản tạm giữ chờ quyết toán công trình	747.261.310	747.261.310
Bùi Duy Tiên	-	400.000.000
Hoàng Cảnh Huy	-	400.000.000
Phạm Triệu Hải	-	300.000.000
Kinh phí công đoàn	41.353.356	204.234.516
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	50.977.735
<b>Cộng</b>	<b>788.614.666</b>	<b>2.515.334.931</b>
Dài hạn:		
Phải trả Công ty TNHH Hoàng Minh	1.500.000.000	1.500.000.000
Phải trả ông Bùi Trung Thu	2.392.445.734	2.392.445.734
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	-	510.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.892.445.734</b>	<b>4.402.445.734</b>

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.14. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
Dự phòng bảo hành công trình Gói 01 - Hồ chứa nước Lộc An	208.022.215	-
Dự phòng bảo hành công trình Suối Nhum	165.083.000	-
Dự phòng bảo hành công trình Bình Nhâm	-	800.000.000
Dự phòng bảo hành công trình Kênh Ba Thê	-	500.000.000
Dự phòng bảo hành công trình Kè Bảo Định	-	500.000.000
Dự phòng bảo hành công trình Cống Vũng Liêm	-	1.168.628.281
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng khác	375.000.000	895.036.876
<b>Cộng</b>	<b>748.105.215</b>	<b>3.863.665.157</b>

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

(Xem tiếp trang sau)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2023	36.000.000.000	(460.000.000)	11.556.628.000	8.737.221.018	7.961.281.771	63.795.130.789
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	1.110.676.742	1.110.676.742
Tại ngày 01/01/2024	36.000.000.000	(460.000.000)	11.556.628.000	8.737.221.018	9.071.958.513	64.905.807.531
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	42.586.241.398	42.586.241.398
Bán cổ phiếu quỹ	-	460.000.000	59.983.475	-	-	519.983.475
Tại ngày 31/12/2024	36.000.000.000	-	11.616.611.475	8.737.221.018	51.658.199.911	108.012.032.404

(Xem tiếp trang sau)

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Vốn góp của công ty mẹ	18.386.000.000	18.386.000.000
Ông Bùi Trung Thu	8.150.000.000	7.500.000.000
Các cổ đông khác	9.464.000.000	10.114.000.000
<b>Cộng</b>	<b>36.000.000.000</b>	<b>36.000.000.000</b>

**4.15.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	3.600.000	3.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	3.600.000	3.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	(23.000)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	3.600.000	3.577.000

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

**4.15.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	42.586.241.398	1.110.676.742
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	42.586.241.398	1.110.676.742
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	3.600.000	3.577.000
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>11.906</b>	<b>311</b>

(Xem tiếp trang sau)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Doanh thu hợp đồng xây dựng	250.136.740.029	104.663.770.743
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, văn phòng	2.570.833.333	4.284.948.608
Doanh thu bán điện mặt trời	2.093.571.429	1.741.018.303
<b>Cộng</b>	<b>254.801.144.791</b>	<b>110.689.737.654</b>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	498.257.407	4.922.550.545

Doanh thu năm nay tăng 130% so với năm trước chủ yếu là do năm nay Công ty hoàn thành và nghiệm thu được nhiều công trình mới như: Công trình Hồ chứa nước Tha La, Công trình Hồ chứa nước Kazam, Công trình Bờ Kè kênh 28 đoạn 5.8, Công trình bờ sông Kè Bảo Định.

**5.2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Là các khoản giảm trừ doanh thu hợp đồng xây dựng theo quyết định của Thanh tra Nhà nước.

**5.3. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Giá vốn các công trình xây dựng	238.221.819.156	101.258.466.991
Giá vốn cho thuê nhà xưởng, văn phòng	253.801.930	708.238.192
Giá vốn bán điện mặt trời	2.078.353.920	2.782.540.380
<b>Cộng</b>	<b>240.553.975.006</b>	<b>104.749.245.563</b>

Giá vốn hàng bán năm nay tăng do doanh thu tăng như thuyết minh tại Mục 5.1

**5.4. Doanh thu hoạt động tài chính**

Là khoản lãi tiền gửi phát sinh trong năm.

(Xem tiếp trang sau)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2024</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2023</b> <b>VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	3.677.960.904	4.904.313.724
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	53.875.490	28.331.001
Chi phí khấu hao TSCĐ	716.518.429	750.702.830
Thuế phí và lệ phí	6.000.000	305.348.133
Chi phí dịch vụ mua ngoài	306.313.511	224.668.476
Chi phí bằng tiền khác	2.976.764.634	1.779.063.233
<b>Cộng</b>	<b>7.737.432.968</b>	<b>7.992.427.397</b>

**5.6. Thu nhập khác**

	<b>Năm 2024</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2023</b> <b>VND</b>
Lãi thanh lý quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư (*)	24.509.313.182	-
Lãi thanh lý tài sản cố định tại kho Bến Lức (**)	490.953.135	-
Lãi thanh lý tài sản cố định khác	653.249.235	-
Thu nhập từ bán quyền sử dụng đất tại Vĩnh Long (***)	8.000.000.000	-
Thu nhập từ bán quyền sử dụng đất tại kho Bến Lức (**)	17.960.660.485	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành các công trình (****)	2.429.585.869	529.940.716
Thu nhập khác	285.490.658	2.661.075.871
<b>Cộng</b>	<b>54.329.252.564</b>	<b>3.191.016.587</b>

(\*) Là lãi thanh lý quyền sử dụng đất và bất động sản tại 251- 251A Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng Mua bán nhà ở và chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 27/11/2024 với giá chuyển nhượng là 46.800.000.000 VND (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).

(\*\*) Là lãi thanh lý quyền sử dụng đất và nhà xưởng tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 107/2024/HĐCN ngày 24/10/2024 với giá chuyển nhượng là 37.153.269.830 VND (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng); trong đó giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 19.509.996.364 VND và giá chuyển nhượng nhà xưởng, trạm điện và hệ thống điện năng lượng mặt trời là 17.643.273.467 VND.

(\*\*\*) Là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2024 với giá chuyển nhượng là 8.230.933.717 VND (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).

(\*\*\*\*) Là khoản hoàn nhập dự phòng bảo hành của các công trình đã hết hạn bảo hành theo các hợp đồng thi công xây dựng công trình.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.7. Chi phí khác**

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Giá vốn quyền sử dụng đất tại Vĩnh Long	5.163.342.749	-
Giá vốn quyền sử dụng đất tại kho Bến Lức	1.982.065.640	-
Các khoản phạt	410.030.537	-
Chi phí khác	50.391.188	16.942.668
<b>Cộng</b>	<b>7.605.830.114</b>	<b>16.942.668</b>

**5.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	79.308.622.376	38.573.333.129
Chi phí nhân công	18.893.809.494	16.326.448.510
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.703.605.343	5.475.666.239
Chi phí dịch vụ mua ngoài	152.274.707.742	50.508.764.538
Chi phí khác bằng tiền	4.854.662.553	2.756.164.757
<b>Cộng</b>	<b>259.035.407.508</b>	<b>113.640.377.173</b>

**5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	53.715.339.579	1.394.746.395
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	460.421.725	25.601.868
Trừ: Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	(43.815.518.413)	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	10.360.242.891	1.420.348.263
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	2.072.048.578	284.069.653
Cộng: Thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	8.763.103.683	-
Cộng: Truy thu thuế TNDN theo QĐ số 2180/QĐ-CCT ngày 19/07/2024 của Chi Cục thuế quận Bình Thạnh	293.945.920	-
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế</b>	<b>11.129.098.181</b>	<b>284.069.653</b>

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như: chi phí phạt do chậm nộp thuế, phạt do vi phạm hành chính,....

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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	500.000.000	5.650.000.000

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(5.470.000.000)	(10.666.085.647)

(Xem tiếp trang sau)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Hợp đồng xây dựng
- Điện mặt trời
- Cho thuê nhà xưởng, văn phòng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024:

	Hợp đồng xây dựng		Điện mặt trời		Cho thuê nhà xưởng, văn phòng		Tổng cộng	
	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	250.120.793.221	104.572.517.534	2.093.571.429	1.741.018.303	2.570.833.333	4.284.948.608	254.785.197.983	110.598.484.445
	(238.221.819.156)	(101.258.466.991)	(2.078.353.920)	(2.782.540.380)	(253.801.930)	(708.238.192)	(240.553.975.006)	(104.749.245.563)
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11.898.974.065</b>	<b>3.314.050.543</b>	<b>15.217.509</b>	<b>(1.041.522.077)</b>	<b>2.317.031.403</b>	<b>3.576.710.416</b>	<b>14.231.222.977</b>	<b>5.849.238.882</b>
	(7.595.782.199)	(7.251.605.091)	(63.578.531)	(148.651.066)	(78.072.238)	(592.171.240)	(7.737.432.968)	(7.992.427.397)
<b>Lãi gộp</b>	<b>4.303.191.866</b>	<b>(3.937.554.548)</b>	<b>(48.361.022)</b>	<b>(1.190.173.143)</b>	<b>2.238.959.165</b>	<b>2.984.539.176</b>	<b>6.493.790.009</b>	<b>(2.143.188.515)</b>
Chi phí quản lý doanh nghiệp	489.007.805	370.986.026	4.093.113	6.176.512	5.026.202	15.201.471	498.127.120	392.364.009
Lợi nhuận từ hoạt động KD	-	(26.950.029)	-	(448.689)	-	(1.104.300)	-	(28.503.018)
Doanh thu tài chính								
Chi phí tài chính								
Lợi nhuận hoạt động tài chính	<b>489.007.805</b>	<b>344.035.997</b>	<b>4.093.113</b>	<b>5.727.823</b>	<b>5.026.202</b>	<b>14.097.171</b>	<b>498.127.120</b>	<b>363.860.991</b>
Thu nhập khác	54.329.252.564	3.191.016.587	-	-	-	-	54.329.252.564	3.191.016.587
Chi phí khác	(7.605.830.114)	(9.983.565)	-	-	-	(6.959.103)	(7.605.830.114)	(16.942.668)
Lợi nhuận khác	<b>46.723.422.450</b>	<b>3.181.033.022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6.959.103)</b>	<b>46.723.422.450</b>	<b>3.174.073.919</b>
<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	<b>51.515.622.121</b>	<b>(412.485.529)</b>	<b>(44.267.909)</b>	<b>(1.184.445.320)</b>	<b>2.243.985.367</b>	<b>2.991.677.244</b>	<b>53.715.339.579</b>	<b>1.394.746.395</b>
Chi phí thuế TNDN							(11.129.098.181)	(284.069.653)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>42.586.241.398</b>	<b>1.110.676.742</b>



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

[illegible]

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì Công ty chỉ có hoạt động kinh doanh là xây dựng và hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

2.1.1.1



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Khoáng sản và Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng	Công ty cùng tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10	Công ty cùng tập đoàn
4. Công ty TNHH MTV Hiệp Thịnh Phát	Công ty cùng tập đoàn
5. Công ty TNHH Gạch Hiệp Thành	Công ty cùng tập đoàn
6. Công ty TNHH Một Thành Viên Bê Tông LBM Đắc Nông	Công ty cùng tập đoàn
7. Công ty TNHH MTV LBM Tân Phú	Công ty cùng tập đoàn
8. Công ty TNHH MTV LBM Lộc Sơn	Công ty cùng tập đoàn
Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm toán	
9. nội bộ và Ban Kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
<b>Phải thu thương mại:</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	-	7.110.043.500
Công ty Cổ phần Đầu Tư và XD 40.10	13.730.933.717	-
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.2</b>	<b>13.730.933.717</b>	<b>7.110.043.500</b>

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan.

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
<b>Phải trả thương mại:</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	(2.157.967.483)	(2.690.539.800)
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng	(87.750.000)	-
<b>Cộng – Xem thêm Mục 4.8</b>	<b>(2.245.717.483)</b>	<b>(2.690.539.800)</b>

	<b>Tại ngày 31/12/2024 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024 VND</b>
--	--	--

Người mua trả tiền trước – Xem thêm Mục 4.9:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	(9.998.553.000)	(11.324.870.258)
--	-----------------	------------------

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

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

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ:</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	517.058.000	5.330.155.840
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10	21.450.000	-
<b>Cộng</b>	<b>538.508.000</b>	<b>5.330.155.840</b>

**Bao gồm:**

*Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho bên liên quan chưa bao gồm thuế – Xem thêm Mục 5.1*

498.257.407

4.922.550.545

*Thuế từ doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan*

40.250.593

407.605.295

**Năm 2024  
VND****Năm 2023  
VND****Mua hàng và dịch vụ:**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng

6.214.390.333

6.897.682.000

Công ty CP Đầu Tư và XD 40.10

21.746.181.831

-

Công ty Cổ phần Khoáng sản và Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng

1.177.395.000

**Cộng****29.137.967.164****6.897.682.000****Bao gồm:**

*Mua hàng và dịch vụ cho bên liên quan chưa bao gồm thuế*

26.937.263.962

6.324.700.977

*Thuế từ mua hàng và dịch vụ cho bên liên quan*

2.200.703.202

572.981.023

**Năm 2024  
VND****Năm 2023  
VND****Thanh lý tài sản cố định, quyền sử dụng đất:**

Công ty CP Đầu Tư và XD 40.10

54.186.363.548

-

**Bao gồm:**

*Thanh lý tài sản cố định, quyền sử dụng đất cho bên liên quan chưa bao gồm thuế*

50.127.000.000

-

*Thuế từ thanh lý tài sản cố định, quyền sử dụng đất cho bên liên quan*

4.059.363.548

-

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



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

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Chuyển nhượng phần vốn góp theo HĐ chuyển nhượng CP số 118/HĐCN ngày 27/11/2024:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	18.000.000.000	-
	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Vay:		
Ông Nguyễn Văn Sơn – Tổng giám đốc	(500.000.000)	(5.650.000.000)
	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Trả nợ vay:		
Ông Lê Đình Hiền – Chủ tịch HĐQT	(1.020.000.000)	(50.000.000)
Bà Lê Thị Thủy – Thành viên BKS	-	(6.150.000.000)
Ông Nguyễn Văn Sơn – Tổng giám đốc	(4.450.000.000)	(1.700.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>(5.470.000.000)</b>	<b>(7.900.000.000)</b>
Công ty nhận tiền từ các bên liên quan khi cần để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay từ các bên liên quan chịu lãi suất là 0,2% đối với VND và không có thời gian hoàn trả cụ thể.		
Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:		
	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Hội đồng quản trị:		
Ông Lê Đình Hiền – Chủ tịch HĐQT	55.000.000	360.000.000
Ông Hà Huy Khánh – Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Bắc Việt – Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Ngô Văn Minh – Thành viên HĐQT	55.000.000	60.000.000
Ông Hầu Văn Tuấn – Thành viên HĐQT	55.000.000	60.000.000
<b>Cộng</b>	<b>285.000.000</b>	<b>600.000.000</b>

(Xem tiếp trang sau)

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

	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
<b>Ban Tổng Giám đốc:</b>		
Ông Nguyễn Văn Sơn – Tổng Giám đốc	628.000.000	559.739.000
Ông Phạm Văn Hoàn – Phó Tổng Giám đốc	487.429.000	437.692.000
<b>Cộng</b>	<b>1.115.429.000</b>	<b>997.431.000</b>
<b>Nhân sự quản lý chủ chốt:</b>		
Ông Nguyễn Thành Trung – Kế toán trưởng	337.115.000	284.842.500
	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
<b>Ban Kiểm toán nội bộ:</b>		
Bà Lê Thị Thủy – Trưởng ban	223.403.000	232.654.000
Ông Nguyễn Văn Thắng – Thành viên	256.772.000	280.487.000
Ông Phạm Quế Thành – Thành viên	230.734.000	-
<b>Cộng</b>	<b>710.909.000</b>	<b>513.141.000</b>
	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
<b>Ban Kiểm soát:</b>		
Bà Nguyễn Thị Hoa – Trưởng ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Bà Lê Thị Thủy – Thành viên ban kiểm soát	24.000.000	24.000.000
Ông Dương Văn Vang – Thành viên ban kiểm soát	24.000.000	24.000.000
<b>Cộng</b>	<b>108.000.000</b>	<b>108.000.000</b>

(Xem tiếp trang sau)



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

**9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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

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

Ngoài sự kiện trên, không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2024 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong năm tài chính sắp tới.

**Phê duyệt**



**Người lập**

*(Handwritten signature in blue ink)*

**Nguyễn Văn Sơn**  
**Tổng Giám đốc**

**Nguyễn Thành Trung**  
**Kế toán trưởng**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2025

