

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2810B/CBTT-BCTC

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Đầu tư và Xây dựng 40 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính Hợp nhất (BCTCHN) quý III năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40

- Mã chứng khoán: L40
- Địa chỉ: Số 201/58 - đường Nguyễn Xí – phường Bình Thạnh - Tp.HCM
- Điện thoại liên hệ/Tel: (84.28) 3899 0099 Fax: (84.28) 3511 7533
- Email: info@l40.com.vn Website: <https://l40.com.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý III năm 2026
 - ☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
 - ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
 - ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
 - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán):

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không

- + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không

- + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có ☐ Không



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 28/10/2026 tại đường dẫn: <https://l40.com.vn/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2026.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch:
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm 2025):
- Ngày hoàn thành giao dịch:

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTCHN quý III năm 2026
- Văn bản giải trình Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



CHỦ TỊCH HĐQT
Đỗ Tấn Cường



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

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



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	01-2
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	03
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	04-05
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	06-23

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		858,287,066,811	861,167,529,546
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4,188,190,327	47,130,179,925
1. Tiền	111		4,188,190,327	46,130,179,925
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	50,000,000,000
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	50,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		371,395,239,215	275,857,833,409
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	279,518,583,678	201,263,299,123
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	48,944,030,849	12,056,687,478
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	45,268,837,460	64,874,059,580
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.3	(2,336,212,772)	(2,336,212,772)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	476,283,418,350	485,304,378,489
1. Hàng tồn kho	141		476,283,418,350	485,304,378,489
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		6,420,218,919	2,875,137,723
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		3,535,481,196	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		2,884,737,723	2,875,137,723
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		229,482,421,636	178,712,662,287
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		13,395,708,238	13,320,708,238
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	13,395,708,238	13,320,708,238
II. Tài sản cố định	220		5,819,582,111	5,310,056,262
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	5,819,582,111	5,310,056,262
- Nguyên giá	222		9,805,325,237	8,956,343,756
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3,985,743,126)	(3,646,287,494)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		210,081,897,787	160,081,897,787
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		210,081,897,787	160,081,897,787
VII. Tài sản dài hạn khác	270		185,233,500	-
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		185,233,500	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		1,087,769,488,447	1,039,880,191,833

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

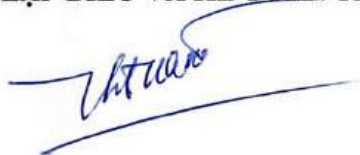
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số cuối kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		398,425,151,131	418,798,291,839
I. Nợ ngắn hạn	310		263,272,063,842	315,676,938,511
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	21,921,404,566	29,529,416,387
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	53,045,044,902	63,232,983,902
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.10	163,840,955,324	159,569,711,390
5. Phải trả người lao động	315		271,000,000	101,000,000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		7,363,980,679	762,763,164
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.11a	8,493,926,897	7,544,821,310
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.12a	8,335,751,474	54,563,137,143
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	373,105,215
II. Nợ dài hạn	330		135,153,087,289	103,121,353,328
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.11b	5,000,000,000	5,000,000,000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.12b	32,573,276,818	541,542,857
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.13	97,579,810,471	97,579,810,471
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.14	689,344,337,316	621,081,899,994
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		237,599,650,000	108,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		237,599,650,000	108,000,000,000
2. Thặng dư vốn	412		611,475	611,475
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11,221,018	11,221,018
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		289,122,318,631	350,330,506,714
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		220,726,581,714	199,911
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		68,395,736,917	350,330,306,803
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		162,610,536,192	162,739,560,787
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1,087,769,488,447	1,039,880,191,833

Tp. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Tuấn

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đinh Văn Xuân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	125,404,799,748	106,833,268,975	264,343,501,257	199,493,247,354
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		125,404,799,748	106,833,268,975	264,343,501,257	199,493,247,354
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	81,290,758,348	64,862,661,618	174,032,890,097	150,695,411,870
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		44,114,041,400	41,970,607,357	90,310,611,160	48,797,835,484
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	28,894,184	8,349,032	371,869,548	524,199,600
8. Chi phí tài chính	23		792,787,502	-	1,580,700,152	-
Trong đó: Chi phí đi vay	24		792,787,502	-	1,580,700,152	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	882,567,840	641,279,291	3,524,768,543	3,187,630,764
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		42,467,580,242	41,337,677,098	85,577,012,013	46,134,404,320
13. Thu nhập khác	31		262,522,011	51,858,607,768	268,338,732	52,233,610,735
14. Chi phí khác	32		107,259,040	4,358,605	287,048,096	8,208,598
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		155,262,971	51,854,249,163	(18,709,364)	52,225,402,137
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		42,622,843,213	93,191,926,261	85,558,302,649	98,359,806,457
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	8,555,019,927	33,772,894,714	17,291,590,327	34,807,193,874
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		34,067,823,286	59,419,031,547	68,266,712,322	63,552,612,583
20. Cổ đông của Công ty mẹ	61		34,067,823,286	59,419,031,547	68,395,736,917	63,552,612,583
21. Cổ đông không kiểm soát	62		-	-	(129,024,595)	-
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	1,972	5,502	3,958	5,885
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	1,972	5,502	3,958	5,885

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG


Bùi Thanh Tuấn

Tp. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC


Đinh Văn Xuân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		85,558,302,649	98,359,806,457
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		339,455,632	(51,475,484,132)
- Các khoản dự phòng	03		(165,083,000)	(375,000,000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(371,869,548)	(524,199,600)
- Chi phí lãi vay	06		1,580,700,152	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		86,941,505,885	45,985,122,725
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(157,822,005,806)	(136,113,171,529)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		9,020,960,139	3,238,773,233
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(5,932,892,511)	1,105,300,175
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(3,720,714,696)	-
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1,580,700,152)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(17,371,103,816)	(10,415,152,261)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(459,850,426)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(90,464,950,957)	(96,658,978,083)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(848,981,481)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		62,200,000,000	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(104,818,701,786)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	96,000,000,000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		371,869,548	524,199,600
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		61,722,888,067	(8,294,502,186)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2026	Năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		113,015,548,292	52,735,000,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(127,211,200,000)	(4,970,000,000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4,275,000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(14,199,926,708)	47,765,000,000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(42,941,989,598)	(57,188,480,269)
Tiền và tương đương tiền đầu năm/kỳ	60		47,130,179,925	93,680,046,443
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	4,188,190,327	36,491,566,174

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Tuấn

Tp. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2026

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

Đinh Văn Xuân

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng 40 (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 28/05/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Cần Thơ cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 15/05/2007. Trong năm 2008, Công ty chuyển trụ sở hoạt động về thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103009863 ngày 02/04/2008 và thay đổi lần thứ 15 ngày 23/07/2025 do Sở tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 17 nhân viên.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Dịch vụ xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

Xử lý nền móng công trình.

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

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

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

Không có.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

6.1. Tổng số các Công ty con:

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

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Phúc hợp Hà My	Kinh doanh BDS	63.9%	63.9%	63.9%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3. Kỳ kế toán năm

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

4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính 09 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026.

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

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

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

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

2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho giai đoạn tài chính 09 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

4. Nợ phải thu**Nguyên tắc ghi nhận**

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Phương pháp khấu hao

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

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

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

7. Chi phí trả trước dài hạn

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

8. Nợ phải trả

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí phải trả

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

10. Dự phòng phải trả

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

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

11. Thuế**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

Các loại thuế khác

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

12. Vay và nợ thuê tài chính

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

13. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

14. Doanh thu, thu nhập khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

15. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

16. Giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của công trình xây dựng, giá vốn bán bất động sản, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

18. Các bên liên quan

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền	4,188,190,327	46,130,179,925
Tiền mặt	434,725,142	166,262,002
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3,753,465,185	45,963,917,923
Các khoản tương đương tiền	-	1,000,000,000
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	-	1,000,000,000
Cộng	4,188,190,327	47,130,179,925

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 21, 22)**3. Phải thu của khách hàng**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	279,518,583,678	(2,336,212,772)	201,263,299,123	(2,336,212,772)
Công ty TNHH ĐTXD Minh Sơn Quảng Nam	188,344,500,847	-	79,298,500,847	-
Công ty TNHH ĐTXD Việt Thịnh	65,706,321,850	-	16,504,560,000	-
Công ty TNHH MTV DV TH Phước Nguyên	11,320,804,080	-	11,320,804,080	-
BQL dự án ĐTXD ngành NNPTNT tỉnh Tây Ninh	6,778,165,000	-	8,345,332,000	-
BQL dự án đầu tư xây dựng CTGT và nông nghiệp tỉnh An Giang	2,431,462,050	-	3,694,253,050	-
BQL dự án ĐTXD công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Tiền Giang	-	-	12,731,397,000	-
Các khách hàng khác	4,937,329,851	(2,336,212,772)	69,368,452,146	(2,336,212,772)
Cộng	279,518,583,678	(2,336,212,772)	201,263,299,123	(2,336,212,772)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	48,944,030,849	-	12,056,687,478	-
Công ty CP ĐT & XD				
Thủy Lợi Lâm Đồng	16,733,839,204	-	-	-
Công ty CP ĐT XD TM				
Trường Thành	9,998,553,000	-	9,998,553,000	-
Công ty TNHH ĐT XD				
INTERCONS	8,028,000,000	-	-	-
Công ty CP ĐT XD Thủy				
Lợi 10	9,583,442,803	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	4,600,195,842	-	2,058,134,478	-
Cộng	48,944,030,849	-	12,056,687,478	-

5. Phải thu khác	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	45,268,837,460	-	64,874,059,580	-
Tạm ứng	24,989,075,000	-	24,960,000,000	-
Ký quỹ đặt cọc	-	-	31,500,000,000	-
Phải thu khác	20,279,762,460	-	8,414,059,580	-
b. Dài hạn	13,395,708,238	-	13,320,708,238	-
Ký quỹ đặt cọc	13,395,708,238	-	13,320,708,238	-
Cộng	58,664,545,698	-	78,194,767,818	-

6. Hàng tồn kho	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	49,335,381	-	11,422,619,182	-
Chi phí SX, KD dở dang	476,234,082,969	-	473,881,759,307	-
Cộng	476,283,418,350	-	485,304,378,489	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	8,150,889,211	-	805,454,545	8,956,343,756
Mua trong kỳ	-	117,500,000	731,481,481	848,981,481
Số dư cuối kỳ	8,150,889,211	117,500,000	1,536,936,026	9,805,325,237
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	3,623,398,232	-	22,889,262	3,646,287,494
Khấu hao trong kỳ	189,357,498	8,684,789	141,413,345	339,455,632
Số dư cuối kỳ	3,812,755,730	8,684,789	164,302,607	3,985,743,126
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	4,527,490,979	- #	782,565,283	5,310,056,262
Số dư cuối kỳ	4,338,133,481	108,815,211 #	1,372,633,419	5,819,582,111

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.274.832.450 đồng.

8. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	21,921,404,566	21,921,404,566	29,529,416,387	29,529,416,387
Công ty TNHH ĐTXD	-	-	-	-
Minh Sơn Quảng Nam	-	-	-	-
Công ty TNHH Kiên trúc	-	-	-	-
Vận tải Hoài Bảo	4,970,484,000	4,970,484,000	4,970,484,000	4,970,484,000
Công ty TNHH Tân Trí	-	-	-	-
Tài Quảng Nam	2,457,639,000	2,457,639,000	-	-
Công ty TNHH Trọng Tín	888,888,000	888,888,000	3,252,567,000	3,252,567,000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng 40.10	1,054,230,497	1,054,230,497	6,791,185,590	6,791,185,590
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	12,550,163,069	12,550,163,069	14,515,179,797	14,515,179,797
Cộng	21,921,404,566	21,921,404,566	29,529,416,387	29,529,416,387

9. Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	53,045,044,902	63,232,983,902
Công ty CP đầu tư và xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	9,998,553,000	9,998,553,000
Ban Quan Lý dự án ĐT XD và Công Trình công cộng huyện Lâm Hà	3,849,744,519	3,849,744,519
BQL Đầu tư và Xây dựng Thủy Lợi 10	15,302,970,000	21,913,877,000
BQL Dự án Đầu tư Xây dựng số 1	17,300,031,384	17,300,031,384
Các đối tượng khác	6,593,745,999	10,170,777,999
Cộng	53,045,044,902	63,232,983,902

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Phải nộp	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	4,043,715,870	14,158,417,924	9,130,170,023	9,071,963,771
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35,491,466,971	17,291,590,327	17,371,103,816	35,411,953,482
Thuế thu nhập cá nhân	-	7,132,500	2,377,500	4,755,000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	80,102,439,851	-	-	80,102,439,851
Thuế bảo vệ môi trường về thuế khác	138,873,632	-	-	138,873,632
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	39,793,215,066	360,685,655	1,042,931,133	39,110,969,588
Cộng	159,569,711,390	31,817,826,406	27,546,582,472	163,840,955,324

11. Phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	8,493,926,897	7,544,821,310
Nhận ký quỹ, ký cược (1)	6,000,000,000	6,000,000,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2,493,926,897	1,544,821,310
Cộng	8,493,926,897	7,544,821,310
b. Dài hạn	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty TNHH TM DV XD Trí Hồng Phát (2)	5,000,000,000	5,000,000,000
Cộng	5,000,000,000	5,000,000,000

(1) Khoản đặt cọc để mua tòa nhà văn phòng tại số 201/58 Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40.10 theo Hợp đồng số 001/2025/HĐMB ngày 14/3/2025.

(2) Khoản phải trả Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2025/07/L40-THP ngày 20/7/2025 về việc hợp tác kinh doanh bãi cát từ Dự án nạo vét, thoát lũ khẩn cấp và chống ngập mặn sông Cổ Cò, thành phố Hội An - Bãi chứa B1-B3. Thời hạn 2 năm bắt đầu từ 20/7/2025. Theo Phụ lục Hợp đồng số 2025/07/PLHĐ/L40-THP ngày 30/12/2025, 02 bên thống nhất chuyển sang từ hợp tác Dự án nạo vét, thoát lũ khẩn cấp và chống ngập mặn sông Cổ Cò, thành phố Hội An - Bãi chứa B1 và B3 sang hợp tác kinh doanh Bãi cát từ Dự án nạo vét, thoát lũ khẩn cấp và chống ngập mặn sông Cổ Cò, thành phố Hội An - Bãi chứa 4.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Vay và nợ thuê tài chính	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	8,335,751,474	8,335,751,474	54,563,137,143	54,563,137,143
NH TMCP VP BANK	-	-	39,765,000,000	39,765,000,000
NH TMCP Quốc tế VN	93,600,000	93,600,000	92,857,143	92,857,143
Vay Ông Đinh Văn Xuân	5,006,151,474	5,006,151,474	10,469,280,000	10,469,280,000
Vay Ông Trần Việt Thắng	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
Vay Ông Hầu Văn Tuấn	-	-	1,000,000,000	1,000,000,000
Vay Ông Nguyễn Minh Sang	236,000,000	236,000,000	236,000,000	236,000,000
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	32,573,276,818	32,573,276,818	541,542,857	541,542,857
NH TMCP Quốc tế VN	470,600,000	470,600,000	541,542,857	541,542,857
NH TMCP VP BANK	32,102,676,818	32,102,676,818	-	-
Cộng	40,909,028,292	40,909,028,292	55,104,680,000	55,104,680,000
13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	97,579,810,471		97,579,810,471	
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	97,579,810,471		97,579,810,471	
Cộng	97,579,810,471		97,579,810,471	
14. Vốn chủ sở hữu	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang 23				
b. Cổ phiếu	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23,759,965		3,600,000	
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23,759,965		3,600,000	
Cổ phiếu phổ thông	23,759,965		3,600,000	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23,759,965		3,600,000	
Cổ phiếu phổ thông	23,759,965		3,600,000	
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10,000		10,000	
c. Các quỹ của doanh nghiệp	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Quỹ đầu tư phát triển	11,221,018		11,221,018	
Cộng	11,221,018		11,221,018	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		
	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	111,093,592,163	91,171,924,858
Doanh thu cho thuê	9,000,000	26,839,106,759
Doanh thu bán hàng hóa	153,240,909,094	81,482,215,737
Cộng	264,343,501,257	199,493,247,354
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn công trình xây dựng	103,468,524,231	116,716,734,538
Giá vốn bán hàng hóa	70,564,365,866	33,978,677,332
Cộng	174,032,890,097	150,695,411,870
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	371,869,548	524,199,600
Cộng	371,869,548	524,199,600
4. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	2,167,705,058	603,257,920
Chi phí vật liệu quản lý	-	44,745,607
Chi phí đồ dùng văn phòng	1,197,600	10,000,305
Chi phí khấu hao TSCĐ	336,706,325	383,123,636
Thuế, phí, lệ phí	186,325,720	18,820,480
Chi phí dịch vụ mua ngoài	243,616,112	634,965
Chi phí bằng tiền khác	589,217,728	2,127,047,851
Cộng	3,524,768,543	3,187,630,764
5. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	77,011,853,350	28,927,230,457
Chi phí nhân công	1,506,025,058	2,899,687,295
Chi phí khấu hao tài sản cố định	339,455,632	916,640,273
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28,780,222,169	60,960,086,182
Chi phí khác bằng tiền	784,543,081	2,865,681,736
Cộng	108,422,099,290	96,569,325,943

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2026	Năm 2025
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	17,291,590,327	34,807,193,874
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17,291,590,327	34,807,193,874
7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2026	Năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	68,395,736,917	63,552,612,583
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	68,395,736,917	63,552,612,583
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	17,279,983	10,800,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3,958	5,885
8. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2026	Năm 2025
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	68,395,736,917	63,552,612,583
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	68,395,736,917	63,552,612,583
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	17,279,983	10,800,000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	17,279,983	10,800,000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3,958	5,885

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

2. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Bên liên quan khác.
- Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương
- Công ty TNHH MTV dịch vụ tổng hợp Phước Nguyên

Nhân sự quản lý chủ chốt
Đơn vị có lãnh đạo là bên liên quan của
Thành viên chủ chốt Đơn vị có lãnh đạo là
bên liên quan của Thành viên chủ chốt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Bên liên quan	9 TĐN/2026	9 TĐN/2025
Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, người quản lý khác	1,062,000,000	290,000,000
Cộng	1,062,000,000	290,000,000

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu (phải trả)
Công ty TNHH XD TM & DV An Dương	Bên liên quan khác	Chuyển tiền BCC	-	50,000,000,000
Ông Đinh Văn Xuân	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	22,736,871,474	(5,006,151,474)
Ông Đỗ Tấn Cường	Chủ tịch	Mượn tiền	10,000,000,000	-
Ông Đỗ Tấn Vũ	Em trai Chủ tịch	Mượn tiền	20,000,000,000	-
Ông Đỗ Tấn Vũ	Em trai Chủ tịch	Đặt cọc mua cổ phần	(6,500,000,000)	10,000,000,000
Công ty TNHH MTV dịch vụ tổng hợp Phước Nguyên	Bên liên quan khác	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	11,320,804,080

3. Thông tin so sánh

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

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

Chỉ tiêu	MS	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại) VND	Tại ngày 31/12/2025 (đã trình bày) VND	Chênh lệch VND
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	50,000,000,000	-	50,000,000,000
Đầu tư ngắn hạn khác	125	50,000,000,000	-	50,000,000,000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	275,857,833,409	325,857,833,409	(50,000,000,000)
Phải thu ngắn hạn khác	135	64,874,059,580	114,874,059,580	(50,000,000,000)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)		1,039,880,191,833	1,039,880,191,833	-

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

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc Quý 3/2026 đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 28 tháng 10 năm 2026.

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Tuấn

Tp. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đinh Văn Xuân

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc
Ngắn hạn				Trình bày lại
Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	-	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Xây dựng, TM & DV An Dương (**)	-	-	-	50,000,000,000
Cộng	-	-	-	50,000,000,000

(**) Khoản hợp tác đầu tư BCC theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 15092025/HTKD/AD-L40 ngày 15/9/2025 để thực hiện dự án Khu đô thị Đại Dương Xanh tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, Thành phố Đà Nẵng. Thời hạn hợp tác đến ngày 31/12/2028.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tỷ lệ		Số cuối kỳ		Số đầu năm	
Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Đầu tư vào công ty con					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn (*)	19,5%	160,081,897,787	160,081,897,787	-	160,081,897,787
Đầu tư vào đơn vị khác					
Công ty TNHH Xây dựng, TM & DV An Dương (**)		50,000,000,000	50,000,000,000	-	-
Cộng	19.5%	210,081,897,787	210,081,897,787	-	160,081,897,787

(*) Giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn theo giá gốc trên Báo cáo tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My (Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40) tại ngày 30/9/2026 là 11.700.000.000 VND. Giá trị khoản đầu tư trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc đã được điều chỉnh theo giá trị tài sản thuần sau ngày mua khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My.

(**) Khoản hợp tác đầu tư BCC theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 15092025/HTKD/AD-L40 ngày 15/9/2025 để thực hiện dự án Khu đô thị Đại Dương Xanh tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, Thành phố Đà Nẵng. Thời hạn hợp tác đến ngày 31/12/2028.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.13. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
6 tháng đầu năm 2025						
Số dư đầu kỳ	36,000,000,000	11,616,611,475	8,737,221,018	51,658,199,911	-	108,012,032,404
Lợi nhuận	-	-	-	63,552,612,583	-	63,552,612,583
Số dư cuối kỳ	36,000,000,000	11,616,611,475	8,737,221,018	115,210,812,494	-	171,564,644,987
6 tháng đầu năm 2026						
Số dư đầu kỳ	108,000,000,000	611,475	11,221,018	350,330,506,714	162,739,560,787	621,081,899,994
Lợi nhuận	-	-	-	68,395,736,917	-	68,395,736,917
Chia cổ tức (*)	129,599,650,000	-	-	(129,603,925,000)	-	(4,275,000)
Tăng giảm do hợp nhất	-	-	-	-	(129,024,595)	(129,024,595)
Số dư cuối kỳ	237,599,650,000	611,475	11,221,018	289,122,318,631	162,610,536,192	689,344,337,316

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