

**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: 2810/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 (BCTC) quý III năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

- 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 - P.26 - Q.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/>
- 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:

- BCTC 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

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	01-02
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	03
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	04-05
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	06-24

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 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		350,364,721,872	353,121,583,720
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	3,793,737,140	47,002,525,851
1. Tiền	111		3,793,737,140	46,002,525,851
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		339,724,989,716	243,787,583,910
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	48,630,142,930	11,742,799,559
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	13,912,475,880	33,117,698,000
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	3,310,513,820	12,331,473,959
1. Hàng tồn kho	141		3,310,513,820	12,331,473,959
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		3,535,481,196	-
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		3,535,481,196	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		143,950,523,849	93,180,764,500
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	V.2	124,550,000,000	74,550,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	261		74,550,000,000	74,550,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		50,000,000,000	-
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		494,315,245,721	446,302,348,220

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		180,865,606,998	201,472,555,669
I. Nợ ngắn hạn	310		143,292,330,180	195,931,012,812
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	21,385,636,201	28,993,648,022
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	44,531,990,027	40,359,554,056
5. Phải trả người lao động	315		136,000,000	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		37,573,276,818	5,541,542,857
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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.13	313,449,638,723	244,829,792,551
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		75,838,156,230	136,817,960,058
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		7,214,035,058	199,911
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		68,624,121,172	136,817,760,147
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		494,315,245,721	446,302,348,220

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Thanh Tuấn

Tp. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đinh Văn Xuân

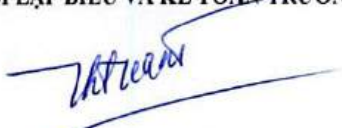
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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	28,891,566	127,758,349,032	371,860,411	128,274,199,600
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	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.5	837,567,840	641,279,291	3,266,158,519	3,187,630,764
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		42,512,577,624	169,087,677,098	85,835,612,900	173,884,404,320
12. Thu nhập khác	31		262,522,011	-	268,338,732	375,002,967
13. Chi phí khác	32		8,451,077	4,358,605	188,240,133	8,208,598
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		254,070,934	(4,358,605)	80,098,599	366,794,369
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		42,766,648,558	169,083,318,493	85,915,711,499	174,251,198,689
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	8,555,019,927	33,772,894,714	17,291,590,327	34,807,238,874
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		34,211,628,631	135,310,423,779	68,624,121,172	139,443,959,815
Cổ đông của Công ty mẹ	61		34,211,628,631	135,310,423,779	68,624,121,172	139,443,959,815
Cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-

NGƯỜI LẬP BIỂU VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG


Bùi Thanh Tuấn

Tp. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC


Dinh 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		85,915,711,499	174,251,198,689
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		339,455,632	383,123,636
- Các khoản dự phòng	03		(165,083,000)	(373,105,215)
- 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, tài chính	05		(371,860,411)	(128,274,199,600)
- Chi phí đi 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		87,298,923,872	45,987,017,510
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(158,212,405,806)	(195,195,281,093)
- 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		(6,166,700,474)	(2,014,485,046)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		(3,720,714,696)	-
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi 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		(90,731,740,933)	(158,858,978,083)
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	(74,550,000,000)
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		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		371,860,411	128,274,199,600
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		61,722,878,930	53,724,199,600

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
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	47,765,000,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(127,211,200,000)	-
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		(43,208,788,711)	(57,369,778,483)
Tiền và tương đương tiền đầu năm/kỳ	60		47,002,525,851	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	3,793,737,140	36,310,267,960

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

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: Không

6. Cấu trúc doanh nghiệp

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 Phục hợp Hà My - Đà Nẵng	Đầu tư kinh doanh bất động sản	63.9%	63.9%	63.9%

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính và các quy định có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan. Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho giai đoạn tài chính 09 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

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. 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 30/09/2026 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho giai đoạn tài chính 09 tháng kết thúc ngày 30/09/2026. 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 bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng (tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng,...) kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản tiền được ghi nhận theo giá trị thực tế; các khoản có gốc ngoại tệ được quy đổi và đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế theo quy định hiện hành.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Đầu tư vào công ty con Đầu tư vào công ty con phản ánh giá trị các khoản đầu tư trực tiếp tại các đơn vị có tư cách pháp nhân và hạch toán độc lập mà Công ty nắm quyền kiểm soát. Quyền này được xác lập khi Công ty sở hữu trên 50% quyền biểu quyết hoặc có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của bên nhận đầu tư đó. Việc xác định quyền kiểm soát dựa trên bản chất thực tế của mối quan hệ, một khoản đầu tư vẫn được phân loại là công ty con dù tỷ lệ sở hữu dưới 50% nếu Công ty nắm quyền chi phối thực tế, và ngược lại.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư mà nhà đầu tư nắm giữ lâu dài (không phải là các khoản đầu tư vào chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết), việc lập dự phòng được thực hiện như sau:

- Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu xác định theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Công ty từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Công ty bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán sản phẩm, hàng hóa và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian. Khoản mục này cũng bao gồm các khoản phải thu của bên nhận thầu xây dựng cơ bản đối với bên giao thầu về khối lượng công việc đã hoàn thành.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ, quan hệ nội bộ và các khoản phải thu khác theo quy định.

Dự phòng phải thu khó đòi: Công ty đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

6. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm: hàng mua đang đi đường, nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ, sản phẩm dở dang, sản phẩm, hàng hóa và hàng gửi đi bán.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa hàng tồn kho đến địa điểm và trạng thái hiện tại, sau khi trừ các khoản giảm giá và chiết khấu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, hàng tồn kho được trình bày theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Nguyên liệu, vật liệu được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp phát sinh để đưa vật tư về đến kho. Các nguyên liệu, vật liệu không thuộc quyền sở hữu của Công ty (như vật tư nhận giữ hộ, nhận gia công) không được ghi nhận là hàng tồn kho mà được theo dõi ngoài bảng và thuyết minh trên Báo cáo tài chính.

Công cụ, dụng cụ được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp phát sinh để đưa công cụ, dụng cụ đến địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với công cụ, dụng cụ có giá trị nhỏ, Công ty ghi nhận toàn bộ vào chi phí trong kỳ khi xuất dùng. Đối với công cụ, dụng cụ có giá trị lớn, chi phí được phân bổ dần trong các kỳ phù hợp với thời gian sử dụng.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Phương pháp này được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kiểm kê định kỳ, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất không được phản ánh thường xuyên trên sổ kế toán; giá trị tồn kho được xác định trên cơ sở kiểm kê thực tế tại thời điểm cuối kỳ.

7. Tài sản cố định hữu hình**Nguyên tắc kế toán tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình**

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

TSCĐ hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi TSCĐ được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ hữu hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế phát sinh khi mua TSCĐ không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp như chi phí chuẩn bị mặt bằng, chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác. Đối với tài sản là bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định và ghi nhận riêng biệt theo quy định của pháp luật.

Tài sản cố định hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh phù hợp với tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐ 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

8. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Công ty. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Công ty đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

9. Chi phí phải trả

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản chi phí liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

10. Dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả phản ánh các khoản nợ phải trả hiện tại của công ty phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra mà công ty có nghĩa vụ thanh toán trong tương lai và có thể ước tính được một cách đáng tin cậy về giá trị nghĩa vụ đó.

Khoản dự phòng phải trả ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại phát sinh từ sự kiện đã xảy ra; Việc thanh toán nghĩa vụ nợ có khả năng làm giảm sút lợi ích kinh tế; Giá trị nghĩa vụ nợ được ước tính một cách đáng tin cậy.

Khoản dự phòng phải trả được ghi nhận theo giá trị ước tính hợp lý nhất của chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ tại thời điểm lập báo cáo tài chính và được xem xét, điều chỉnh tại từng kỳ kế toán phù hợp với giá trị ước tính thực tế. Khoản dự phòng chỉ được sử dụng để bù đắp các chi phí liên quan trực tiếp đến nghĩa vụ đã ghi nhận. Công ty không ghi nhận dự phòng đối với các khoản lỗ hoạt động trong tương lai, trừ trường hợp hợp đồng có rủi ro lớn theo quy định.

11. Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong năm. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Các nghĩa vụ thuế của Công ty được kê khai và xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật thuế hiện hành. Do việc áp dụng và diễn giải các quy định của pháp luật thuế có thể khác nhau, các báo cáo thuế của Công ty có thể được cơ quan thuế kiểm tra và xác định lại theo quy định. Chênh lệch (nếu có) giữa số thuế đã ghi nhận và số thuế theo kết luận của cơ quan thuế sẽ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

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%.

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 thuế tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay ngân hàng, vay từ các bên liên quan và các khoản vay khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay, kỳ hạn vay và đồng tiền vay.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở xuống được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các chủ sở hữu.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm vốn góp ban đầu và vốn góp bổ sung của các chủ sở hữu; các khoản bổ sung từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu.

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được sử dụng cho mục đích đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty theo quy định hiện hành hoặc quyết định của chủ sở hữu. Việc trích lập và sử dụng quỹ đầu tư phát triển được thực hiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty sau khi xem xét tình hình tài chính, đồng tiền và các hạn chế theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Khi phân phối lợi nhuận, Công ty xem xét ảnh hưởng của các khoản mục phi tiền tệ có thể ảnh hưởng đến khả năng chi trả cổ tức hoặc lợi nhuận, bao gồm các khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, đánh giá lại các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Trường hợp Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất, việc phân phối lợi nhuận được căn cứ trên lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể phân phối cho chủ sở hữu sau khi xem xét tình hình tài chính, khả năng thanh toán và nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên, đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:

1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:

1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng: Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ghi trong hợp đồng; Các khoản điều chỉnh tăng/giảm; Tiền thưởng; Các khoản bồi thường hoặc thanh toán khác nếu có khả năng làm thay đổi doanh thu; và xác định được một cách đáng tin cậy. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy kết quả hợp đồng, doanh thu chỉ ghi nhận tương ứng với phần chi phí có khả năng thu hồi; Chi phí phát sinh ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ.

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động. Đối với cho thuê tài sản nhận trước nhiều kỳ, doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê; Nếu hợp đồng có nhiều cấu phần (bán, thuê, tài chính...) thì phải tách riêng từng phần để ghi nhận doanh thu phù hợp với bản chất giao dịch.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

15. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm: Chiết khấu thương mại; Giảm giá hàng bán; Hàng bán bị trả lại.

Ghi nhận giảm doanh thu khi phát sinh khoản giảm trừ: Doanh thu thuần được xác định bằng: Doanh thu ghi nhận ban đầu trừ (-) các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí (thuế môn bài, tiền thuê đất không đủ điều kiện vốn hóa); chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Các bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(iii) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (ii) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

19. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá hợp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền	3,793,737,140	46,002,525,851
Tiền mặt	45,858,931	47,320,000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3,747,878,209	45,955,205,851
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	3,793,737,140	47,002,525,851

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 22, 23)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 ĐTXD 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)

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	48,630,142,930	-	11,742,799,559	-
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	4,286,307,923	-	1,744,246,559	-
Cộng	48,630,142,930	-	11,742,799,559	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	13,912,475,880	-	33,117,698,000	-
Tạm ứng	489,075,000	-	60,000,000	-
Ký quỹ đặt cọc	-	-	31,500,000,000	-
Phải thu khác	13,423,400,880	-	1,557,698,000	-
b. Dài hạn	13,395,708,238	-	13,320,708,238	-
Ký quỹ đặt cọc	13,395,708,238	-	13,320,708,238	-
Cộng	27,308,184,118	-	46,438,406,238	-

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	3,261,178,439	-	908,854,777	-
Cộng	3,310,513,820	-	12,331,473,959	-

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	21,385,636,201	21,385,636,201	28,993,648,022	28,993,648,022
Công ty TNHH Kiến 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	12,014,394,704	12,014,394,704	13,979,411,432	13,979,411,432
Cộng	21,385,636,201	21,385,636,201	28,993,648,022	28,993,648,022

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 Quản 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

10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải nộp				
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	43,317,774	-	-	43,317,774
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	781,053,441	261,877,692	1,042,931,133	-
Cộng	40,359,554,056	31,719,018,443	27,546,582,472	44,531,990,027

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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		
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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu:** xem trang 24**b. Cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số cuối kỳ

Số đầu năm

23,759,965 10,800,000

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

23,759,965 10,800,000

Cổ phiếu phổ thông

23,759,965 10,800,000

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

23,759,965 10,800,000

Cổ phiếu phổ thông

23,759,965 10,800,000

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

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

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Năm 2026

Năm 2025

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

Năm 2026

Năm 2025

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

Năm 2026

Năm 2025

Lãi tiền gửi, tiền cho vay

371,860,411 128,274,199,600

Cộng

371,860,411 128,274,199,600

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

4. Chi phí tài chính

Năm 2026

Năm 2025

Lãi tiền vay

1,580,700,152 -

Cộng

1,580,700,152 -

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2026	Năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	2,032,705,058	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	465,607,704	2,127,047,851
Cộng	3,266,158,519	3,187,630,764

6. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2026	Năm 2025
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

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2026	Năm 2025
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	85,915,711,499	174,251,198,689
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	542,240,133	8,208,598
Điều chỉnh tăng	542,240,133	8,208,598
+ CP không hợp lệ loại trừ	188,240,133	8,208,598
+ Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	354,000,000	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	86,457,951,632	174,259,407,287
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	17,291,590,327	34,807,238,874
5. 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	-	-
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17,291,590,327	34,807,238,874

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2026	Năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	68,624,121,172	139,443,959,815
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	68,624,121,172	139,443,959,815
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	17,279,983	10,800,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3,971	12,911

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. 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	68,624,121,172	139,443,959,815
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	68,624,121,172	139,443,959,815
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	3,971	12,911

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.

2. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Bên liên quan khác.	Nhân sự quản lý chủ chốt
2. Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương	Đơn vị có lãnh đạo là bên liên quan của Thành viên chủ chốt Đơn vị có lãnh đạo là bên liên quan của Thành viên chủ chốt.
3. Công ty TNHH MTV dịch vụ tổng hợp Phước Nguyên	

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 kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ như sau:

		Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại) VND	Tại ngày 31/12/2025 (Đã trình bày) VND	Chênh lệch VND
	MS			
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	243,787,583,910	293,787,583,910	(50,000,000,000)
Phải thu ngắn hạn khác	135	33,117,698,000	83,117,698,000	(50,000,000,000)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280	446,302,348,220	446,302,348,220	

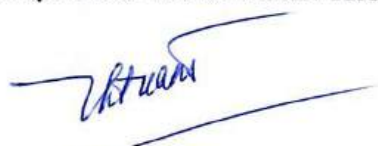
4. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

5. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kết thúc Quý 3 năm 2026 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

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 gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con			74,500,000,000	74,500,000,000	-	74,500,000,000	74,500,000,000	-
Công ty Cổ phần Phúc Hợp Hà My (*)	63.9%	63.9%	74,500,000,000	74,500,000,000	-	74,500,000,000	74,500,000,000	-
Đầu tư vào đơn vị khác			50,000,000,000	50,000,000,000	-	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng, TM & DV An Dương (**)			50,000,000,000	50,000,000,000	-	-	-	-
Cộng	63.9%	63.9%	124,500,000,000	124,500,000,000	-	74,500,000,000	74,500,000,000	-

(*) Theo Nghị quyết số 15/10/2025.1/NQ-ĐHĐCĐ/L40 ngày 15/10/2025, Công ty đã thông qua việc giảm tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My, với tỷ lệ thoái vốn dự kiến là 39%, giảm tỷ lệ sở hữu từ 90% xuống 51%. Tuy nhiên, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2026, Công ty mới hoàn tất việc chuyển nhượng 26,1% vốn tại Công ty Cổ phần Phúc hợp Hà My nên tỷ lệ sở hữu tại ngày 30/09/2026 là 63,9%.

Tại ngày 30/09/2026, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cụ thể về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

(**) 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

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	Cộng
9 tháng đầu năm 2025					
Số đầu năm	36,000,000,000	11,616,611,475	8,737,221,018	51,658,199,911	108,012,032,404
Lợi nhuận	-	-	-	139,443,959,815	139,443,959,815
Số cuối kỳ	36,000,000,000	11,616,611,475	8,737,221,018	191,102,159,726	247,455,992,219
9 tháng đầu năm 2026					
Số đầu năm	108,000,000,000	611,475	11,221,018	136,817,960,058	244,829,792,551
Lợi nhuận	-	-	-	68,624,121,172	68,624,121,172
Chia cổ tức (*)	129,599,650,000	-	-	(129,603,925,000)	(4,275,000)
Số cuối kỳ	237,599,650,000	611,475	11,221,018	75,838,156,230	313,449,638,723

(*) 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.