

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 38

35
ON
T
10
4
T
180
C
C
U TU
THAN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Đình Hiến	Chủ tịch
Ông Hà Huy Khánh	Thành viên
Ông Vũ Hoàng Giang	Thành viên – Miễn nhiệm 08/01/2022
Ông Trần Bắc Việt	Thành viên – Bổ nhiệm 28/01/2022
Ông Ngô Văn Minh	Thành viên – Bổ nhiệm 28/04/2022
Ông Hầu Văn Tuấn	Thành viên – Bổ nhiệm 28/04/2022

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Nguyễn Thị Hoa	Trưởng ban
Bà Lê Thị Thủy	Thành viên
Ông Dương Văn Vang	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lê Thị Thủy	Trưởng ban
Ông Nguyễn Văn Thắng	Thành viên
Ông Hoàng Cảnh Huy	Thành viên – Miễn nhiệm ngày 08/03/2023
Ông Phạm Quế Thành	Thành viên – Bổ nhiệm ngày 08/03/2023

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Sơn	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Hoàn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Trung	Kế toán trưởng – Bổ nhiệm ngày 01/09/2022

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Văn Sơn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2023

Số: 380/2023/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2023 từ trang 5 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thị Hồng Loan
Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2023

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



Lê Võ Thùy Linh
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
3525-2021-026-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		88.362.654.264	122.146.537.103
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	3.465.654.135	47.304.747.485
1. Tiền	111		3.465.654.135	7.304.747.485
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	40.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		67.562.890.706	49.087.985.855
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	41.799.324.749	42.595.726.050
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	24.073.566.446	6.137.473.289
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	2.632.353.563	354.786.516
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(942.354.052)	-
III. Hàng tồn kho	140		12.472.438.303	19.986.875.701
1. Hàng tồn kho	141	4.6	12.472.438.303	19.986.875.701
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.861.671.120	5.766.928.062
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	4.416.553.350	4.309.212.659
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	445.117.770	1.457.715.403
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		66.773.994.383	71.341.640.686
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	211.319.330
1. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	211.319.330
II. Tài sản cố định	220		53.736.163.352	57.606.060.826
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	35.736.163.352	39.606.060.826
Nguyên giá	222		60.587.731.504	63.792.400.455
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.851.568.152)	(24.186.339.629)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	18.000.000.000	18.000.000.000
Nguyên giá	228		18.000.000.000	18.000.000.000
III. Bất động sản đầu tư	230	4.10	1.787.677.500	1.847.767.500
1. Nguyên giá	231		2.103.150.000	2.103.150.000
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(315.472.500)	(255.382.500)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.750.617.362	3.995.780.801
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	3.750.617.362	3.995.780.801
V. Tài sản dài hạn khác	260		7.499.536.169	7.680.712.229
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	7.499.536.169	7.680.712.229
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		155.136.648.647	193.488.177.789

(Xem tiếp trang sau)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		91.341.517.858	128.924.393.518
I. Nợ ngắn hạn	310		86.919.422.124	124.702.297.784
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	18.753.867.439	28.175.616.825
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	47.933.578.828	86.753.399.108
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	106.712.740	82.151.876
4. Phải trả người lao động	314		1.935.955.600	1.604.732.150
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		2.296.988.349	358.873.636
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		9.313.166	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	2.544.990.692	5.029.837.018
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	9.986.085.647	-
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.16	2.834.732.237	2.141.589.745
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		517.197.426	556.097.426
II. Nợ dài hạn	330		4.422.095.734	4.222.095.734
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	4.422.095.734	4.222.095.734
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		63.795.130.789	64.563.784.271
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.18	63.795.130.789	64.563.784.271
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		36.000.000.000	36.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		36.000.000.000	36.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		11.556.628.000	11.556.628.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(460.000.000)	(460.000.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		8.737.221.018	8.737.221.018
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		7.961.281.771	8.729.935.253
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		8.729.935.253	8.423.523.338
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(768.653.482)	306.411.915
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		155.136.648.647	193.488.177.789

Phê duyệt

Người lập



Nguyễn Văn Sơn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Thành Trung
Kế toán trưởng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	167.795.747.464	170.594.833.408
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2	667.154.596	206.519.309
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		167.128.592.868	170.388.314.099
4. Giá vốn hàng bán	11	5.3	163.569.544.893	163.332.038.401
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.559.047.975	7.056.275.698
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.4	113.211.172	692.106.747
7. Chi phí tài chính	22	5.5	224.904.770	-
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>224.904.770</i>	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	9.620.375.625	7.976.586.521
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(6.173.021.248)	(228.204.076)
10. Thu nhập khác	31	5.7	7.263.859.908	1.416.522.489
11. Chi phí khác	32	5.8	846.894.509	804.068.268
12. Lợi nhuận khác	40		6.416.965.399	612.454.221
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		243.944.151	384.250.145
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	1.012.597.633	77.838.230
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(768.653.482)	306.411.915
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.18.4	(215)	12
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.18.4	(215)	12

Phê duyệt

Người lập



Nguyễn Văn Sơn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Thành Trung
Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		243.944.151	384.250.145
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.9	5.368.203.498	5.350.369.915
Các khoản dự phòng	03		1.635.496.544	(6.074.415.095)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.907.071.080)	107.020.515
Chi phí lãi vay	06		224.904.770	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		4.565.477.883	(232.774.520)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(19.313.280.264)	(3.398.421.139)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		7.514.437.398	(5.965.193.250)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(48.223.203.799)	20.785.074.548
Tăng giảm chi phí trả trước	12		181.176.060	(5.170.465.423)
Tiền lãi vay đã trả	14		(224.904.770)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(2.980.061.307)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(38.900.000)	(30.300.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(55.539.197.492)	3.007.858.909
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.241.647.222)	(3.594.426.983)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.842.454.545	
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		113.211.172	692.106.747
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.714.018.495	(2.902.320.236)

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	26.399.005.844	15.050.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(16.412.920.197)	(15.050.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		-	(4.292.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		9.986.085.647	(4.292.400.000)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		(43.839.093.350)	(4.186.861.327)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		47.304.747.485	51.491.608.812
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	70	4.1	3.465.654.135	47.304.747.485

Phê duyệt

Người lập



Nguyễn Văn Sơn

Nguyễn Thành Trung

Nguyễn Văn Sơn
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thành Trung
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng 40 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 28 tháng 05 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Cần Thơ cấp và đăng ký thay đổi đến lần thứ 8 ngày 15 tháng 05 năm 2007. Trong năm 2008, Công ty chuyển trụ sở hoạt động về Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103009863 ngày 02 tháng 04 năm 2008 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 10 tháng 01 năm 2022 để thay đổi người đại diện theo pháp luật.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 50 (31/12/2021: 51).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ xây lắp.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2022 gồm:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 – Xí nghiệp sửa chữa cơ khí miền Tây	Quốc lộ 54, Tổ 07, ấp Thành Phú, xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam.
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 – Chi nhánh Sóc Trăng	Thửa đất số 191, Tờ bản đồ số 46, đường Phú Lợi, Khóm 3, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, Việt Nam.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 40 – Chi nhánh Bến Lức	Ấp Tân Long, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.3. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kì kế toán năm.

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

3.4. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá trị gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.5. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	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

3.6. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại số 251-251A Đường Ung Văn Khiêm, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

3.7. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhà cửa, vật kiến trúc là 8 năm

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSDT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động;

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.10. Chi phí trả trước dài hạn

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

3.11. Nợ phải trả

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

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

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

3.12. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.13. Dự phòng phải trả

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

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

3.14. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

3.15. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày Mục 3.17 dưới đây.

Lãi tiền gửi

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

3.16. 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.

3.17. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

3.18. Giá vốn hàng bán

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

3.19. 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).

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thuế giá trị gia tăng

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

Theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 43/2022/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 11 tháng 01 năm 2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2022 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2022. Cụ thể, các hàng hoá, dịch vụ sau đây được áp dụng thuế suất thuế GTGT 8%:

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

Các loại thuế khác

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

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

3.21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.23. Báo cáo bộ phận

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

3.24. Các bên liên quan

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	7.917.196	3.233.104
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.457.736.939	7.301.514.381
Các khoản tương đương tiền	-	40.000.000.000
Cộng	3.465.654.135	47.304.747.485

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	8.620.013.000	5.196.660.767
Phải thu khách hàng:		
Ban quản lý Dự án Nông nghiệp Long An	4.458.101.000	2.019.221.000
Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức, Thành phố Cần Thơ	7.030.543.466	1.797.337.961
Ban quản lý Dự án chuyên ngành Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	5.502.482.085	5.502.482.085
Các khách hàng khác (*)	16.188.185.198	28.080.024.237
Cộng	41.799.324.749	42.595.726.050

(*) Tại ngày 31/12/2022, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trường Thành (*)	9.998.553.000	-
Công ty TNHH Trọng Tín (**)	5.077.358.000	-
Công ty TNHH Phương Huy (***)	4.338.045.604	-
Các nhà cung cấp khác (****)	4.659.609.842	6.137.473.289
Cộng	24.073.566.446	6.137.473.289

(*) Trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trường Thành theo Hợp đồng số 2401/2022/HĐ/ICCO40-TT ngày 24 tháng 01 năm 2022 để thực hiện thi công cho công trình Hồ chứa nước Ta Hoét.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(**) Trả trước cho Công ty TNHH Trọng Tín theo Hợp đồng số 2401/2022 HĐ/ICCO40-TRONG TIN ngày 24 tháng 01 năm 2022 để cung cấp nhân công và máy thi công cho công trình Hồ chứa nước Đông Thanh.

(***) Trả trước cho Công ty TNHH Phương Huy theo Hợp đồng số 0803/2022/HĐ/ICCO40/PL ngày 24 tháng 01 năm 2022 để thực hiện thi công cho công trình Hồ chứa nước Đông Thanh.

(****) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, trả trước các nhà cung cấp khác ngắn hạn có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

4.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng công trình	2.149.114.364	-	305.860.641	-
Ký cược, ký quỹ	20.000.000	-	20.000.000	-
Phải thu khác	463.239.199	-	28.925.875	-
Cộng	2.632.353.563	-	354.786.516	-

4.5. Nợ xấu

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

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

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình Tp.HCM – Công trình Đê bao Bà Hồng	942.354.052	-	> 3 năm	-	-	-

4.6. Hàng tồn kho

Là chi phí xây dựng dở dang các công trình đến 31/12/2022, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Tuyến Suối Nhum	4.226.087.199	4.002.511.448
Rạch Cái Cầu	3.577.518.522	7.713.403.786
Rạch Bình Nhâm	1.727.595.201	242.812.173
Cống Rạch Gầm	1.249.558.152	7.999.370
Các công trình khác	1.691.679.229	8.020.148.924
Cộng	12.472.438.303	19.986.875.701

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Kho 292 Cần Thơ	3.750.617.362	3.750.617.362
Xây dựng chi nhánh Sóc Trăng	-	245.163.439
Cộng	3.750.617.362	3.995.780.801

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2022	32.655.123.179	22.947.451.610	7.980.743.847	209.081.819	63.792.400.455
Mua trong năm	-	72.500.000	-	-	72.500.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.876.987.928	-	-	292.159.300	2.169.147.228
Thanh lý, nhượng bán	(1.296.804.832)	(3.644.969.291)	(504.542.056)	-	(5.446.316.179)
Tại ngày 31/12/2022	33.235.306.275	19.374.982.319	7.476.201.791	501.241.119	60.587.731.504
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2022	5.559.797.412	14.751.566.388	3.701.115.281	173.860.548	24.186.339.629
Khấu hao trong năm	2.733.491.936	1.777.049.636	699.198.048	98.373.878	5.308.113.498
Ghi giảm do thanh lý	(493.373.628)	(3.644.969.291)	(504.542.056)	-	(4.642.884.975)
Tại ngày 31/12/2022	7.799.915.720	12.883.646.733	3.895.771.273	272.234.426	24.851.568.152
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2022	27.095.325.767	8.195.885.222	4.279.628.566	35.221.271	39.606.060.826
Tại ngày 31/12/2022	25.435.390.555	6.491.335.586	3.580.430.518	229.006.693	35.736.163.352

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.447.031.988 VND.

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình là 17.382.965.869 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.17

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Là giá trị quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao tại số 251-251A đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

4.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư cho thuê

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Nguyên giá:				
Nhà, văn phòng làm việc 251-251A Ung Văn Khiêm	2.103.150.000	-	-	2.103.150.000
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà, văn phòng làm việc 251-251A Ung Văn Khiêm	315.472.500	60.090.000	-	255.382.500
Giá trị còn lại:				
Nhà, văn phòng làm việc 251-251A Ung Văn Khiêm	1.787.677.500	-	-	1.847.767.500

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

4.11. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Quyền sử dụng đất có thời hạn tại xã Thành Lợi, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long	2.072.533.380	5.558.832.809
Quyền sử dụng đất có thời hạn xưởng Bến Lức, tỉnh Long An	5.427.002.789	2.121.879.420
Cộng	7.499.536.169	7.680.712.229

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	1.327.367.000	1.327.367.000	1.397.018.000	1.397.018.000
Phải trả cho người bán:				
Công ty Cổ phần Xây dựng Thành Đạt	5.047.041.000	5.047.041.000	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Hợp Lực	2.399.235.000	2.399.235.000	1.281.469.000	1.281.469.000
Phải trả cho các đối tượng khác	9.980.224.439	9.980.224.439	25.497.129.825	25.497.129.825
Cộng	18.753.867.439	18.753.867.439	28.175.616.825	28.175.616.825

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm Mục 8 (*)	21.552.557.098	20.934.418.100
Người mua trả tiền trước:		
Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng và công trình công cộng huyện Lâm Hà (**)	18.393.968.892	19.650.000.000
Các đối tượng khác	7.987.052.838	46.168.981.008
Cộng	47.933.578.828	86.753.399.108

(*) Người mua trả tiền trước là bên liên quan từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thủy lợi Lâm Đồng chủ yếu liên quan đến công trình Hồ chứa nước Ta Hoét theo Hợp đồng số 866/2021/HĐXL-ĐTXDCT ngày 20 tháng 12 năm 2021.

(**) Người mua trả tiền trước từ Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng và công trình công cộng huyện Lâm Hà liên quan đến công trình Hồ chứa nước Đông Thanh theo Hợp đồng số 222/HĐ-TCXD ngày 23 tháng 12 năm 2021.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2022		Trong năm		Tại ngày 01/01/2022	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	4.416.553.350	-	2.287.579.139	2.394.919.830	4.309.212.659	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	445.117.770	-	1.012.597.633	-	1.457.715.403	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	106.712.740	199.044.740	174.483.876	-	82.151.876
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	494.636.608	494.636.608	-	-
Thuế môn bài	-	-	6.000.000	6.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	598.902.516	598.902.516	-	-
Cộng	4.861.671.120	106.712.740	4.598.760.636	3.668.942.830	5.766.928.062	82.151.876

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn:		
Khoản tạm giữ chờ quyết toán công trình	755.763.755	1.329.672.983
Phải trả Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây lắp 276	1.524.345.198	342.911.198
Kinh phí công đoàn	184.092.548	254.357.204
Các khoản phải trả, phải nộp khác	80.789.191	3.102.895.633
Cộng	<u>2.544.990.692</u>	<u>5.029.837.018</u>
Dài hạn:		
Phải trả Công ty TNHH Hoàng Minh	1.500.000.000	1.500.000.000
Phải trả ông Bùi Trung Thu	2.392.445.734	2.392.445.734
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	529.650.000	329.650.000
Cộng	<u>4.422.095.734</u>	<u>4.222.095.734</u>

4.16. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Dự phòng bảo hành công trình Cổng Vũng Liêm - Trung Nam 18	1.168.628.281	1.168.628.281
Dự phòng bảo hành công trình Rạch Bình Nhâm	800.000.000	-
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng khác	866.103.956	972.961.464
Cộng	<u>2.834.732.237</u>	<u>2.141.589.745</u>

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

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.17. Vay và nợ thuế tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022		Trong năm		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay từ bên liên quan – Xem thêm Mục 8	7.220.000.000	7.220.000.000	9.210.000.000	1.990.000.000	-	-
Vay ngân hàng	2.766.085.647	2.766.085.647	17.189.005.844	14.422.920.197	-	-
Cộng	9.986.085.647	9.986.085.647	26.399.005.844	16.412.920.197	-	-

Vay ngân hàng là khoản vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Định với hạn mức tín dụng là 230.000.000.000 VND cho mục đích bổ sung vốn lưu động ngắn hạn, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây dựng, lãi suất cho vay được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ (từ 7% đến 8,6%/năm). Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD447309 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 07/06/2016 – Xem thêm Mục 4.8

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.18. Vốn chủ sở hữu****4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2021	36.000.000.000	(460.000.000)	11.556.628.000	6.117.674.268	15.597.424.763	68.811.727.031
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	306.411.915	306.411.915
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	2.619.546.750	(2.619.546.750)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(261.954.675)	(261.954.675)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(4.292.400.000)	(4.292.400.000)
Tại ngày 01/01/2022	36.000.000.000	(460.000.000)	11.556.628.000	8.737.221.018	8.729.935.253	64.563.784.271
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	(768.653.482)	(768.653.482)
Tại ngày 31/12/2022	36.000.000.000	(460.000.000)	11.556.628.000	8.737.221.018	7.961.281.771	63.795.130.789

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Vốn góp của công ty mẹ	18.386.000.000	18.386.000.000
Ông Bùi Trung Thu	8.150.000.000	7.500.000.000
Các cổ đông khác	9.464.000.000	10.114.000.000
Cộng	36.000.000.000	36.000.000.000

4.18.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	3.600.000	3.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	3.600.000	3.600.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(23.000)	(23.000)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	3.577.000	3.577.000

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

4.18.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	(768.653.482)	306.411.915
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(261.954.675)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	(768.653.482)	44.457.240
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	3.577.000	3.577.000
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	(215)	12

(Xem tiếp trang sau)

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	161.156.417.702 ✓	167.071.205.807
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	3.169.535.998 ✓	-
Doanh thu bán điện mặt trời	1.655.884.671	1.861.809.418
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, văn phòng	1.813.909.093	1.661.818.183
Cộng	<u>167.795.747.464</u>	<u>170.594.833.408</u>
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 8	7.492.563.469	9.478.199.499

5.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

5.3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn các công trình xây dựng	157.856.490.539	160.750.194.361
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	3.169.535.998	-
Giá vốn bán điện mặt trời	2.011.470.877	2.389.924.020
Giá vốn cho thuê nhà xưởng, văn phòng	532.047.479	191.920.020
Cộng	<u>163.569.544.893</u>	<u>163.332.038.401</u>

5.4. Doanh thu hoạt động tài chính

Là khoản lãi tiền gửi phát sinh trong năm.

5.5. Chi phí tài chính

Là chi phí lãi vay phát sinh trong năm.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.633.589.048	5.292.716.783
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	157.526.168	199.494.645
Chi phí khấu hao TSCĐ	579.668.050	530.159.286
Chi phí dự phòng	942.354.052	-
Thuế phí và lệ phí	500.636.608	48.038.965
Chi phí dịch vụ mua ngoài	219.585.353	255.922.218
Chi phí bằng tiền khác	1.587.016.346	1.650.254.624
Cộng	<u>9.620.375.625</u>	<u>7.976.586.521</u>

5.7. Thu nhập khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Hoàn nhập dự phòng bảo hành các công trình (*)	3.420.000.000	1.416.522.489
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.793.859.908	-
Thu bồi thường bảo hiểm	1.050.000.000	-
Cộng	<u>7.263.859.908</u>	<u>1.416.522.489</u>

Trong đó, thu nhập khác từ các bên liên quan – Xem thêm Mục 8

1.794.000.000

-

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

5.8. Chi phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Các khoản phạt thuế	846.894.509	2.941.105
Ghi giảm nguyên giá TSCĐ do phá dỡ	-	799.127.262
Khác	-	1.999.901
Cộng	<u>846.894.509</u>	<u>804.068.268</u>

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	71.321.573.703	137.128.281.952
Chi phí nhân công	22.647.371.898	22.251.687.637
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.368.203.498	5.350.369.915
Chi phí dự phòng	942.354.052	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.402.251.120	9.222.229.391
Chi phí khác bằng tiền	1.993.728.849	3.321.249.277
Cộng	165.675.483.120	177.273.818.172

5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	243.944.151	384.250.145
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.789.248.561	4.941.006
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	2.033.192.712	389.191.151
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	406.638.542	77.838.230
Cộng: Truy thu thuế TNDN theo quyết định số 5548/QĐ-CCT của Chi Cục thuế quận Bình Thạnh ngày 14 tháng 10 năm 2022	605.959.091	-
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.012.597.633	77.838.230

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

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

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	26.399.005.844	15.050.000.000

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(16.412.920.197)	(15.050.000.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022:

	Hợp đồng xây dựng		Điện mặt trời		Cho thuê nhà xưởng, văn phòng		Tổng cộng	
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu thuần	163.658.799.104	166.864.686.498	1.655.884.671	1.861.809.418	1.813.909.093	1.661.818.183	167.128.592.868	170.388.314.099
Giá vốn hàng bán	(161.026.026.537)	(160.750.194.361)	(2.011.470.877)	(2.389.924.020)	(532.047.479)	(191.920.020)	(163.569.544.893)	(163.332.038.401)
Lãi gộp	2.632.772.567	6.114.492.137	(355.586.206)	(528.114.602)	1.281.861.614	1.469.898.163	3.559.047.975	7.056.275.698
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(8.975.378.736)	(7.596.120.695)	(516.250.655)	(380.465.826)	(128.746.234)	-	(9.620.375.625)	(7.976.586.521)
Lợi nhuận từ hoạt động KD	(6.342.606.169)	(1.481.628.558)	(871.836.861)	(908.580.428)	1.153.115.380	1.469.898.163	(6.061.327.650)	(920.310.823)
Doanh thu tài chính	110.860.770	692.106.747	1.121.679	-	1.228.723	-	113.211.172	692.106.747
Chi phí tài chính	(222.676.448)	-	(2.228.322)	-	-	-	(224.904.770)	-
Lợi nhuận hoạt động tài chính	(111.815.678)	692.106.747	(1.106.643)	-	1.228.723	-	(111.693.598)	692.106.747
Thu nhập khác	7.263.859.908	1.416.522.489	-	-	-	-	7.263.859.908	1.416.522.489
Chi phí khác	(846.894.509)	(3.941.006)	-	(800.127.262)	-	-	(846.894.509)	(804.068.268)
Lợi nhuận khác	6.416.965.399	1.412.581.483	-	(800.127.262)	-	-	6.416.965.399	612.454.221
Tổng lợi nhuận trước thuế	(37.456.448)	623.059.672	(872.943.504)	(1.708.707.690)	1.154.344.103	1.469.898.163	243.944.151	384.250.145
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-	-	-	(1.012.597.633)	(77.838.230)
Lợi nhuận sau thuế	-	623.059.672	(872.943.504)	(1.708.707.690)	1.154.344.103	1.469.898.163	(768.653.482)	306.411.915

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

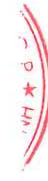
Địa chỉ: 201/58 Nguyễn Xi, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Hợp đồng xây dựng		Điện mặt trời		Cho thuê nhà xưởng, văn phòng		Tổng cộng	
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tài sản của bộ phận	121.770.772.091	161.219.964.612	19.160.632.752	19.249.911.334	14.205.243.804	13.018.301.843	155.136.648.647	193.488.177.789
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	121.770.772.091	161.219.964.612	19.160.632.752	19.249.911.334	14.205.243.804	13.018.301.843	155.136.648.647	193.488.177.789
Nợ phải trả của bộ phận	91.341.517.858	126.258.239.129	-	1.408.738.923	-	1.257.415.466	91.341.517.858	128.924.393.518
Chi phí mua sắm tài sản trong năm	266.961.800	450.000.000	1.689.073.414	383.397.129	285.612.014	37.066.889	2.241.647.228	870.464.018
Chi phí khấu hao trong năm	3.016.605.162	2.569.251.733	2.011.470.877	2.535.942.864	340.127.459	245.175.318	5.368.203.498	5.350.369.915

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

(Xem tiếp trang sau)



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

1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Khoáng sản và Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng	Công ty cùng tập đoàn
3. Công ty TNHH MTV Hiệp Thịnh Phát	Công ty cùng tập đoàn
4. Công ty TNHH Gạch Hiệp Thành	Công ty cùng tập đoàn
5. Công ty TNHH Một Thành Viên Bê Tông LBM Đắk Nông	Công ty cùng tập đoàn
6. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu thương mại – Xem thêm Mục 4.2:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	8.620.013.000	5.196.660.767
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải trả thương mại – Xem thêm Mục 4.12:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	(1.327.367.000)	(1.397.018.000)
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Người mua trả tiền trước – Xem thêm Mục 4.13:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	(21.552.557.098)	(20.934.418.100)
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Vay:		
Ông Lê Đình Hiển – Chủ tịch HĐQT	(1.070.000.000)	-
Bà Lê Thị Thủy – Thành viên BKS	(6.150.000.000)	-
Cộng – Xem thêm Mục 4.17	(7.220.000.000)	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ – Xem thêm mục 5.1:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	7.492.563.469	9.478.199.499
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Mua hàng và dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	974.150.925	1.270.016.364
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng	-	69.963.640
Cộng	974.150.925	1.339.980.004

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

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vay:		
Ông Lê Đình Hiển – Chủ tịch HĐQT	3.060.000.000	15.050.000.000
Bà Lê Thị Thủy – Thành viên BKS	6.150.000.000	-
Cộng – Xem thêm Mục 4.17	9.210.000.000	15.050.000.000

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi trả tiền vay:		
Ông Lê Đình Hiển – Chủ tịch HĐQT	(1.990.000.000)	(2.619.079.460)

Công ty nhận tiền từ các bên liên quan khi cần để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay từ các bên liên quan chịu lãi suất là 0% đối với VND và không có thời gian hoàn trả cụ thể.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 40

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thanh lý tài sản cố định:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	1.000.000.000	-
Công ty TNHH Gạch Hiệp Thành	794.000.000	-
Cộng – Xem thêm Mục 5.7	1.794.000.000	-
Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:		
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Hội đồng quản trị:		
Ông Lê Đình Hiền – Chủ tịch HĐQT	360.000.000	410.000.000
Ông Hà Huy Khánh – Thành viên HĐQT	60.000.000	104.000.000
Ông Trần Bắc Việt – Thành viên HĐQT	60.000.000	-
Ông Ngô Văn Minh – Thành viên HĐQT	45.000.000	-
Ông Hầu Văn Tuấn – Thành viên HĐQT	45.000.000	-
Ông Bùi Trung Thu – Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm 28/04/2021)	-	59.000.000
Cộng	570.000.000	573.000.000
Ban Tổng Giám đốc:		
Ông Nguyễn Văn Sơn – Tổng Giám đốc	601.739.000	372.139.800
Ông Phạm Văn Toàn – Phó Tổng Giám đốc	466.442.000	88.081.000
Ông Bùi Duy Tiên – Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm 15/11/2021)	-	911.000.000
Cộng	1.068.181.000	1.371.220.800
Nhân sự quản lý chủ chốt:		
Ông Nguyễn Thành Trung – Kế toán trưởng	130.953.000	-
Bà Trần Thị Hoa – Kế toán trưởng (Miễn nhiệm 01/09/2022)	138.100.000	216.923.250
Cộng	269.053.000	216.923.250

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ban Kiểm toán nội bộ:		
Bà Lê Thị Thủy – Trưởng ban	225.447.733	152.050.307
Ông Nguyễn Văn Thắng – Thành viên	268.487.000	175.821.000
Ông Hoàng Cảnh Huy – Thành viên (Miễn nhiệm 08/03/2023)	162.500.000	227.937.000
Cộng	656.434.733	555.808.307
9. THU NHẬP CỦA BAN KIỂM SOÁT		
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bà Nguyễn Thị Hoa – Trưởng ban kiểm soát	60.000.000	64.000.000
Bà Lê Thị Thủy – Thành viên ban kiểm soát	24.000.000	34.000.000
Ông Dương Văn Vang – Thành viên ban kiểm soát	24.000.000	34.000.000
Cộng	108.000.000	132.000.000
10. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG		
Công ty cho thuê văn phòng và nhà xưởng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là từ 1 đến 5 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi kỳ:		
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	1.813.909.093	1.661.818.183
Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:		
	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Từ 1 năm trở xuống	3.207.090.909	1.272.090.909
Trên 1 năm đến 5 năm	5.453.000.000	951.090.909
Cộng	8.660.090.909	2.223.181.818

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**11. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Bảng cân đối kế toán (Trích):

	Tại ngày 01/01/2022 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 31/12/2021 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Tài sản cố định hữu hình	39.606.060.826	41.453.828.326
Nguyên giá	63.792.400.455	65.895.550.455
Hao mòn lũy kế	(24.186.339.629)	(24.441.722.129)
Bất động sản đầu tư	1.847.767.500 ✓	-
Nguyên giá	2.103.150.000 ✓	-
Hao mòn lũy kế	(255.382.500) ✓	-

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là để phân loại lại số liệu cho phù hợp hơn với bản chất tài sản. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng việc phân loại lại sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2021 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2021 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Giá vốn hàng bán	163.332.038.401 ✓	160.750.194.361 ✓
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.976.586.521 ✓	10.558.430.561 ✓

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là để phân loại lại số liệu cho phù hợp hơn với bản chất chi phí. Việc phân loại lại không làm thay đổi kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 đã báo cáo trước đây. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng việc phân loại lại sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn cho người đọc.

12. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2022 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.



Nguyễn Văn Sơn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2023

Người lập

Nguyễn Thành Trung
Kế toán trưởng