



CÔNG TY CỔ PHẦN

XÂY DỰNG 1369

**1369 CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY**

Số: 12/CBTT-C69.2026

No: 12/CBTT-C69.2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Independence - Freedom - Happiness

Hải Phòng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Hai Phong, March 30, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

PERIODIC DISCLOSURE OF FINANCIAL STATEMENTS

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

To: - The State Securities Commission;

- HaNoi Stock Exchange.

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, Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) 2025 như sau:

Pursuant to Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance guiding information disclosure in the securities market, Construction Joint Stock Company 1369 hereby discloses the financial statements 2025 as follows:

**1. Tên công ty/ Name of company: Công ty Cổ phần Xây dựng 1369/ 1369
CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY**

- Mã chứng khoán/ Stock symbol: C69.

- Địa chỉ trụ sở chính/ Address of headoffice: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng/ No 37, 38 Dã Tượng street, Lê Thanh Nghị Ward, Hai Phong city, Viet Nam

- Điện thoại/ Telephone: 0220.3891.898

- Email: cpxd1369@1369.vn
- Website: <https://cpxd1369.com.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố/ Disclosed information

- BCTC hợp nhất 2025/ Consolidated financial statements 2025

- ☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc) / **Separate Financial Statements** (for listed companies without subsidiaries and for superior accounting units with affiliated units)

- ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con) / **Consolidated Financial Statements** (for listed companies with subsidiaries)

- ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng) / **Combined Financial Statements** (for listed companies with affiliated accounting units that maintain separate accounting systems)

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/Cases requiring explanations:

+ 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 năm 2025)/ *The audit firm issues an opinion other than an unqualified opinion on the financial statements (for the 2025 audited financial statements):*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:/ *Explanation document in case of a*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

+ 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 năm 2025):/ *Net profit after tax in the reporting period differs by 5% or more before and after the audit, or changes from loss to profit or vice versa (for the 2025 audited financial statements):*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

+ 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:/ *Net profit after corporate income tax in the income statement of the reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year*

☒ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:/ *Explanation document in case of a:*

☒ Có/Yes

☐ Không/No

+ 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:/ *Net profit after tax in the reporting period incurs a loss, changing from profit in the same period of the previous year to a loss in the current period or vice versa*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:/ *Explanation document in case of a:*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2026 tại đường dẫn: <https://cpxd1369.com.vn/tai-lieu/bao-cai-tai-chinh/>. This information has been published on the company's website on 30/03/2026 at the link: <https://cpxd1369.com.vn/tai-lieu/bao-cai-tai-chinh/>

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./ We hereby certify that the disclosed information is true and take full legal responsibility for the content of the disclosed information *gh*

Tài liệu đính kèm:

- BCTC hợp nhất 2025

Consolidated financial statements 2025

- Văn bản giải trình số: 16/CVGT-C69.26/

Explanation document No.: 16/CVGT-C69.26

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTY GENERAL DIRECTOR



NGUYỄN THỊ THUÝ
NGUYEN THI THUY



**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG 1369
1369 CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY**
Số: 16/CVGT-C69.26
No: 16/CVGT-C69.26

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Independence - Freedom - Happiness

Hải Phòng, ngày 30 tháng 03 năm 2026
Hai Phong, March 30, 2026

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Quý cổ đông.

To: - *The State Securities Commission;*
- *HaNoi Stock Exchange;*
- *Dear shareholders.*

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Xây dựng 1369/ *Name of company :1369 CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY*

2. Mã chứng khoán: C69/ *Stock symbol: C69*

3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam / *Address of headoffice: No 37, 38 Dã Tượng street, Le Thanh Nghi Ward, Hai Phong city, Viet Nam.*

4. Điện thoại: 0220.3891.898/ *Telephone: 0220.3891.898*

5. Người thực hiện công bố thông tin: Bà Nguyễn Thị Thuý – Phó Tổng Giám đốc /*Nguyen Thi Thuy - Deputy General Director*

6. Loại thông tin công bố: định kỳ/*Type of disclosed information: Periodic.*

7. Nội dung công bố thông tin/*Disclosed information content:*

7.1 Báo cáo tài chính hợp nhất 2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 được lập ngày 24/03/2026 bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh Báo cáo tài chính./ *The consolidated financial statements 2025 of Construction Joint Stock Company 1369 were prepared on 24/03/2026, including the Balance Sheet, Income Statement, Cash Flow Statement, and Notes to the Financial Statements.*

7.2 Nội dung giải trình: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN tại Kỳ báo cáo 2025 so với kỳ báo cáo 2024/ *Explanation content: Explanation of the difference in profit after corporate income tax in the 2025 reporting period compared to the 2024 reporting period*

ĐV: VNĐ

STT	Các chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm 2024 <i>Year 2024</i>	Năm 2025 <i>Year 2025</i>	Biến động <i>Change</i>	
				Giá trị <i>Value</i>	Tỷ lệ <i>Percentage</i>
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ/ <i>Revenue from sales and service provision</i>	1.149.942.877.969	909.730.972.434	-240.211.905.535	-20,9%
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất/ <i>Consolidated profit after tax</i>	21.858.531.665	43.284.958.984	21.426.427.319	98,0%

Nguyên nhân/Reasons:

Doanh thu hợp nhất năm 2025 của Nhóm Công ty đạt 909,7 tỷ đồng, giảm 20,9% so với năm 2024; Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 43,3 tỷ đồng, tăng 98,0%.

Nguyên nhân chủ yếu do lợi nhuận gộp tăng nhờ trong năm công ty đã cơ cấu doanh thu chuyển dịch theo hướng gia tăng tỷ trọng hoạt động kinh doanh bất động sản có biên lợi nhuận cao và giảm tỷ trọng trong hoạt động kinh doanh thương mại.

Đồng thời, doanh thu hoạt động tài chính tăng đáng kể do phát sinh lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư, cùng với việc ghi nhận lãi từ công ty liên doanh, liên kết trong khi năm trước ghi nhận lỗ và chi phí tài chính giảm. Bên cạnh đó, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác tăng đã làm giảm một phần mức tăng lợi nhuận trong kỳ

Consolidated revenue of the Group in 2025 reached VND 909.7 billion, decreasing by 20.9% compared to 2024. However, consolidated profit after tax reached VND 43.3 billion, increasing by 98.0%.

The main reason is that gross profit increased as, during the year, the Company restructured its revenue mix towards increasing the proportion of real estate business activities with high profit margins and reducing the proportion of trading activities.

At the same time, financial income increased significantly due to gains arising from the transfer of investments, along with the recognition of profits from joint ventures and associates, whereas losses were recorded in the previous year, and financial expenses decreased. In addition, increases in administrative expenses and other expenses partially offset the profit growth during the period.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/03/2026 tại đường dẫn: <http://www.cpxd1369.com.vn/> This information has been published on the company's website on 30/03/2026 at the link: <http://www.cpxd1369.com.vn>.

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 đã công bố. /We hereby certify that the disclosed information is true and take full legal responsibility for the content of the disclosed information.

Nơi nhận:/ Recipients:

- Như kính gửi/As stated above
- Lưu VT/Filed in the archives

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTY GENERAL DIRECTOR



NGUYỄN THỊ THUY
NGUYEN THI THUY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG 1369

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 42

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và các Công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”).

Khái quát về Công ty

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800282385, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 8 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 21 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi, trong đó thay đổi lần thứ 21 ngày 04 tháng 6 năm 2025 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng
- Điện thoại : 0220 389 1898

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

- Xây dựng công trình công nghiệp, thủy lợi;
- Bán buôn khoáng sản đá đã qua chế biến;
- Thuê và cho thuê các máy móc, thiết bị ngành xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, cho thuê bất động sản đầu tư;
- Xuất nhập khẩu.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Tiêu Thị Bạch Dương	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025
Ông Lê Minh Tân	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà Vũ Thu Hiền	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Ông Trần Xuân Bản	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025
Ông Gu Yi	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025
Bà Vũ Lê Hoa	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Bà Lại Thị Lý	Trưởng ban	Ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung	Thành viên	Ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà Phạm Thị Doan	Thành viên	Ngày 27 tháng 4 năm 2024

Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2025
Ông Trần Xuân Bản	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2025
	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 6 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thúy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 9 năm 2018
Ông Phạm Tiến Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2020
Ông Phạm Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2021
Bà Trần Thị Tuyết	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 6 năm 2019

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trần Xuân Bản - Tổng Giám đốc (đến ngày 01 tháng 06 năm 2025) và Ông Lê Tuấn Nghĩa - Tổng Giám đốc (từ ngày 01 tháng 06 năm 2025).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Nhóm Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Nhóm Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa

Ngày 24 tháng 3 năm 2026

Số: 2.0278/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

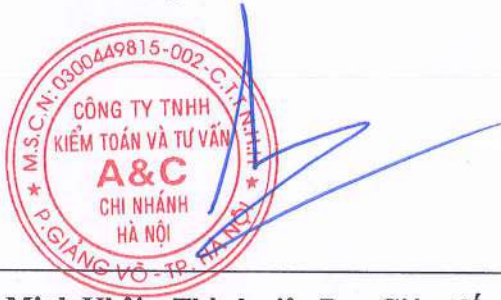


15-01
TY TN
V VÀ T
3C
NHÂN
NỘI
5-TT

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội



Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 2897-2025-008-1

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2026



Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 4028-2022-008-1



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.272.408.738.112	1.056.130.757.548
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	33.137.306.463	38.860.091.232
1. Tiền	111		33.137.306.463	13.860.091.232
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	25.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		28.196.000.000	213.351.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	28.196.000.000	213.351.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		256.646.099.746	241.582.402.234
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	23.962.926.253	56.681.243.912
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	8.746.572.901	38.865.372.588
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	170.500.000.000	58.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	53.436.600.592	88.035.785.734
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		951.305.149.089	560.561.959.791
1. Hàng tồn kho	141	V.7	951.305.149.089	560.561.959.791
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.124.182.814	1.775.304.291
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		508.399.624	358.939.353
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.615.783.190	1.415.880.638
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	484.300
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

TINH H
ID

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		266.824.957.727	135.458.520.920
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		19.465.000.000	18.900.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	19.465.000.000	18.900.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		26.394.367.542	34.478.233.245
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	26.126.034.221	34.069.899.920
<i>Nguyên giá</i>	222		94.427.985.124	104.691.052.207
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(68.301.950.903)	(70.621.152.287)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		268.333.321	408.333.325
<i>Nguyên giá</i>	228		919.000.000	919.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(650.666.679)	(510.666.675)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	765.625.025	1.203.125.021
<i>Nguyên giá</i>	231		3.500.000.000	3.500.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(2.734.374.975)	(2.296.874.979)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.210.038.700	1.232.159.355
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	3.210.038.700	1.232.159.355
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		211.312.612.640	75.333.302.416
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	94.712.612.640	37.833.302.416
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	116.600.000.000	37.500.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.677.313.820	4.311.700.883
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	2.522.119.315	1.010.727.488
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		502.376.712	234.729.452
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.12	2.652.817.793	3.066.243.943
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.539.233.695.839	1.191.589.278.468

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		647.096.305.392	341.836.847.005
I. Nợ ngắn hạn	310		380.481.311.594	341.366.847.005
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	65.672.769.439	45.267.564.779
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	36.317.607.166	12.625.156.755
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	19.909.287.127	9.577.567.768
4. Phải trả người lao động	314		2.610.646.321	1.922.455.612
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1.246.095.549	3.712.858.607
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		130.954.545	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	94.123.815.788	233.888.817
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	160.162.940.189	267.862.550.797
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		307.195.470	164.803.870
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		266.614.993.798	470.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	266.105.005.000	470.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		509.988.798	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

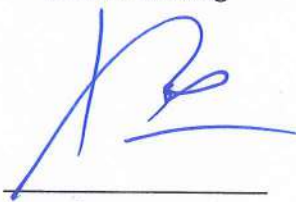
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		892.137.390.447	849.752.431.463
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	892.137.390.447	849.752.431.463
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		617.999.720.000	617.999.720.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		617.999.720.000	617.999.720.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.000.000.000	2.500.000.000
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		90.699.183.546	51.733.500.353
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		50.333.500.353	51.733.500.353
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		40.365.683.193	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		180.438.486.901	177.519.211.110
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.539.233.695.839	1.191.589.278.468

Người lập biểu



Phạm Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Trần Thị Tuyết

Lập, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	909.730.972.434	1.149.942.877.969
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		909.730.972.434	1.149.942.877.969
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	841.622.868.539	1.094.227.461.592
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		68.108.103.895	55.715.416.377
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	31.925.023.051	17.985.295.953
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	12.875.546.381	17.991.561.533
Trong đó: chi phí lãi vay	23		12.032.563.042	16.993.231.046
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2b	1.986.759.376	(160.339.909)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	8.169.206.393	6.777.081.772
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	21.441.699.990	19.444.035.902
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		59.533.433.558	29.327.693.214
12. Thu nhập khác	31		401.458.779	341.464.743
13. Chi phí khác	32	VI.7	4.143.172.528	904.215.147
14. Lợi nhuận khác	40		(3.741.713.749)	(562.750.404)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		55.791.719.809	28.764.942.810
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		12.264.419.287	7.407.643.247
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		242.341.538	(501.232.102)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		43.284.958.984	21.858.531.665
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		40.365.683.193	16.912.763.994
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.919.275.791	4.945.767.671
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	648	269
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	648	269

Người lập biểu

Phạm Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Trần Thị Tuyết

Lập, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		55.791.719.809	28.764.942.810
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8-10	8.759.411.898	8.850.556.586
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.3	33.000	(223.396)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(30.432.424.727)	(12.733.849.600)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	12.032.563.042	16.993.231.046
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		46.151.303.022	41.874.657.446
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		73.336.740.391	283.373.549.929
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(390.743.189.298)	(88.115.213.686)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		141.225.370.357	(77.391.777.747)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.660.852.098)	878.438.810
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(11.310.788.138)	(16.877.681.781)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(6.859.892.153)	(5.082.246.793)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(157.608.400)	(350.860.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(150.018.916.317)	138.308.866.178
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(4.830.244.815)	(7.406.171.976)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		2.000.164.982	699.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(333.620.000.000)	(369.745.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		406.275.000.000	342.342.935.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(185.300.000.000)	(86.450.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		89.620.000.000	65.362.375.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.215.849.989	9.967.688.049
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(13.639.229.844)	(45.229.083.018)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
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	V.16	847.208.588.452	968.409.091.396
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.16	(689.273.194.060)	(1.051.078.168.642)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		157.935.394.392	(82.669.077.246)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(5.722.751.769)	10.410.705.914
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	38.860.091.232	28.449.161.922
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(33.000)	223.396
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	33.137.306.463	38.860.091.232

Người lập biểu

Phạm Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Trần Thị Tuyết

Lập, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, thương mại, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

- Xây dựng công trình công nghiệp, thủy lợi;
- Bán buôn khoáng sản đá đã qua chế biến;
- Thuê và cho thuê các máy móc, thiết bị ngành xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, cho thuê bất động sản đầu tư;
- Xuất nhập khẩu.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng. Riêng hoạt động bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường trên 12 tháng.

5. Cấu trúc Nhóm Công ty

Nhóm Công ty bao gồm Công ty mẹ và 04 Công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Danh sách Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	Xóm 7, xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình	Xây lắp, thương mại và dịch vụ	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	Số 112 đường Nguyễn Công Hãng khu 2 Y Na, phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng, tư vấn, kinh doanh bất động sản	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%
Công ty TNHH Toàn Thắng	245A đường Nguyễn Lương Bằng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng	Đại lý xe ô tô và xe có động cơ khác	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới Tổ 4 phường Nghĩa Đức	Tổ dân phố 4, phường Bắc Gia Nghĩa, tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	62,30%	62,30%	70,00%	70,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5b. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	Phường Việt Hưng, tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	42,09%	42,09%	42,09%	42,09%
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	Khu công nghiệp Phú Hội, xã Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất tơ lụa	35,00%	-	35,00%	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	Số 19 Lô A25 Đường số 02, An Cựu City, phường An Cựu, thành phố Huế	Kinh doanh bất động sản	45,00%	-	45,00%	-
Công ty Cổ phần Palmyland ⁽ⁱ⁾	Số 222 đường Trường Chinh, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản	12,75%	-	25,00%	-

⁽ⁱ⁾ Là công ty liên kết do Công ty TNHH Toàn Thắng sở hữu 25%.

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có 212 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 214 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Nhóm Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Nhóm Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

gửi ngân hàng có kỳ hạn và chứng chỉ tiền gửi. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và chứng chỉ tiền gửi được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Nhóm Công ty trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Nhóm Công ty có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Nhóm Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Nhóm Công ty khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Nhóm Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. 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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:
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 khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Nhóm Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Nhóm Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Nhóm Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định

Số năm

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc và thiết bị	03 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06

8. **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là nhà thuộc sở hữu của Nhóm Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty 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 hoàn thành. Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty được khấu hao với thời gian 08 năm.

9. **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

10. **Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Nhóm Công ty phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

002
TNH
TÀI TƯ
C
ẢNH
HỘI
- TP.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong kỳ là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Nhóm Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

13. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Nhóm Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, thành phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Nhóm Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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 thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Nhóm Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Nhóm Công ty đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm 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.

15. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

17. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế 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.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

19. Bên liên quan

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

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

20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	9.326.755.221	10.349.148.226
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.810.551.242	3.510.943.006
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	-	25.000.000.000
Cộng	33.137.306.463	38.860.091.232

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau đây có giá trị ghi sổ bằng giá gốc:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền gửi có kỳ hạn	-	165.000.000.000
Chứng chỉ tiền gửi ⁽ⁱ⁾	28.196.000.000	48.351.000.000
Cộng	28.196.000.000	213.351.000.000

- ⁽ⁱ⁾ Chứng chỉ tiền gửi tại Công ty Tài chính TNHH Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng SMBC có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất từ 6,1%/năm – 8,2%/năm. Toàn bộ chứng chỉ tiền gửi được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**2b. Đầu tư vào công ty liên kết**

	Giá gốc	Số cuối năm Lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá trị sở hữu	Giá gốc	Số đầu năm Lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá trị sở hữu
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	10.000.000.000	757.553.645	10.757.553.645	10.000.000.000	(1.274.146.736)	8.725.853.264
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	-	-	-	28.800.000.000	307.449.152	29.107.449.152
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	27.000.000.000	(74.440.865)	26.925.559.135	-	-	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	15.000.000.000	29.499.860	15.029.499.860	-	-	-
Công ty Cổ phần Palmyland	42.000.000.000	-	42.000.000.000	-	-	-
Cộng	94.000.000.000	712.612.640	94.712.612.640	38.800.000.000	(966.697.584)	37.833.302.416

Chi tiết số lượng cổ phần do Nhóm Công ty sở hữu và tỷ lệ sở hữu tương ứng như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	1.000.000	42,09%	1.000.000	42,09%
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	-	-	288.000	48,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	2.700.000	45,00%	-	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	2.691.925	35,00%	-	-
Công ty Cổ phần Palmyland	4.200.000	25,00%	-	-

Giá trị phần sở hữu của Nhóm Công ty tại các công ty liên kết như sau:

	Số đầu năm	Góp vốn/ mua trong năm	Phần lãi/(lỗ) trong năm	Giảm do thanh lý	Số cuối năm
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	8.725.853.264	-	2.031.700.381	-	10.757.553.645
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương ⁽ⁱ⁾	29.107.449.152	-	-	(29.107.449.152)	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369 ⁽ⁱⁱ⁾	-	27.000.000.000	(74.440.865)	-	26.925.559.135
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	15.000.000.000	29.499.860	-	15.029.499.860
Công ty Cổ phần Palmyland ^(iv)	-	42.000.000.000	-	-	42.000.000.000
Cộng	37.833.302.416	84.000.000.000	1.986.759.376	(29.107.449.152)	94.712.612.640

⁽ⁱ⁾ Trong năm, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương cho Ông Vương Anh Tuấn với giá chuyển nhượng 33.120.000.000 VND, lãi 4.012.550.848 VND.

⁽ⁱⁱ⁾ Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3301743692 ngày 21 tháng 5 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Huế cấp, Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369 có vốn điều lệ 60.000.000.000 VND. Trong năm, Nhóm Công ty đã đầu tư 27.000.000.000 VND, tương đương 2.700.000 cổ phần, chiếm 45% vốn điều lệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

(iii) Trong năm, Nhóm Công ty nhận chuyển nhượng 2.691.925 cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam từ Công ty TNHH Tư vấn Sunfeel huyện Phụng Tiết thành phố Trùng Khánh với giá chuyển nhượng là 15.000.000.000 VND (5.572 VND/cổ phần).

(iv) Tháng 9 và tháng 12/2025, Nhóm Công ty nhận chuyển nhượng 4.200.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Palmyland từ Bà Vũ Thị Nga với giá chuyển nhượng là 42.000.000.000 VND (10.000 VND/cổ phần).

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Nhóm Công ty với các công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	66.000.000	110.000.000
Doanh thu xây dựng	-	7.053.537.037
Mua vật tư, hàng hóa từ Công ty liên kết	29.211.750	8.325.000
Lãi cho vay	449.589.041	501.369.862
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam		
Cho vay	54.400.000.000	-
Lãi cho vay	1.098.520.546	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369		
Góp vốn vào Công ty liên kết	27.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương		
Doanh thu bán hàng hóa	-	6.405.675.320
Lãi cho vay phải thu	-	420.419.178
Góp vốn vào Công ty liên kết	-	15.800.000.000

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Dương	37.500.000.000	-	37.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương	10.800.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương	68.300.000.000	-	-	-
Cộng	116.600.000.000	-	37.500.000.000	-

Chi tiết số lượng cổ phần do Nhóm Công ty sở hữu và tỷ lệ sở hữu tương ứng như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Dương	375.000	15,00%	375.000	15%
Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương ⁽ⁱ⁾	1.080.000	18,00%	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương ⁽ⁱⁱ⁾	6.830.000	5,00%	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4900923368 ngày 12 tháng 5 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Lạng Sơn cấp, Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương có vốn điều lệ 60.000.000.000 VND. Trong năm, Nhóm Công ty đã đầu tư 10.800.000.000 VND, tương đương 1.080.000 cổ phần, chiếm 18% vốn điều lệ.

(ii) Trong năm, Nhóm Công ty nhận chuyển nhượng 6.830.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương từ Ông Nguyễn Gia Khoa với giá chuyển nhượng là 68.300.000.000 VND (10.000 VND/cổ phần).

Giá trị hợp lý

Nhóm Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác

Nhóm Công ty không phát sinh dự phòng đầu tư vào đơn vị khác.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	3.111.642	3.286.620.000
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	-	3.286.620.000
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	3.111.642	-
Phải thu các khách hàng khác	23.959.814.611	53.394.623.912
Công ty TNHH Nhật Tiến	4.633.047.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinacon Việt Nam	2.692.063.049	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Vân Hồ	1.964.090.000	7.377.920.000
Các khách hàng khác	14.670.614.562	46.016.703.912
Cộng	23.962.926.253	56.681.243.912

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bà Nguyễn Thị Nguyên (*)	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Bến Triều	1.451.250.000	-
Văn phòng Tư vấn và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng	1.473.700.000	1.473.700.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ecodesign	1.342.262.327	1.949.401.127
Ban Quản lý Dự án và Phát triển quỹ đất thành phố Gia Nghĩa	1.272.000.000	1.272.000.000
Các nhà cung cấp khác	3.207.360.574	14.170.271.461
Cộng	8.746.572.901	38.865.372.588

(*) Khoản tiền trả cho Bà Nguyễn Thị Nguyên theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 24/12/2024. Theo đó, Công ty mẹ nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Bà Nguyễn Thị Nguyên tại Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật Vacvina, giá chuyển nhượng bằng giá trị vốn góp là 35.000.000.000 VND, tương ứng 17,5% vốn điều lệ Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật Vacvina. Các bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng ngày 08 tháng 01 năm 2025.

Ngày 27 tháng 5 năm 2025, Công ty mẹ đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Vacvina cho Công ty Cổ phần Guava Global với giá 49.000.000.000 VND, lãi 14.000.000.000 VND (thuyết minh VI.3).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>66.900.000.000</i>	<i>16.000.000.000</i>
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	32.400.000.000	-
Ông Trần Xuân Bàn	-	7.000.000.000
Ông Phạm Văn Thụ	-	4.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải	29.500.000.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>103.600.000.000</i>	<i>42.000.000.000</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt	-	10.000.000.000
Ông Trần Văn Trường	15.000.000.000	17.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Nguyễn Tiến Đại	19.000.000.000	-
Ông Vương Anh Tuấn	30.000.000.000	-
Bà Vũ Thị Nga	25.000.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân khác	6.600.000.000	7.000.000.000
Cộng	<u>170.500.000.000</u>	<u>58.000.000.000</u>

Thông tin bổ sung về các khoản cho vay:

<i>Tên Công ty/Cá nhân</i>	<i>Thời hạn</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	12 tháng	8%	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	9 tháng	8%	Hàng tồn kho tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải	6 tháng	2%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Ông Trần Văn Trường	10 tháng	5%	Phần vốn góp 77,5 tỷ đồng tại Công ty TNHH Tân Hưng
Ông Nguyễn Văn Hùng	10 tháng	5%	1.200.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Huyndai Hải Dương, phần vốn góp 2,2 tỷ đồng tại Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương, 27.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt
Ông Nguyễn Tiến Đại	6 tháng	2%	4.920.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Palmyland
Ông Vương Anh Tuấn	6 tháng	2%	5.850.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng Nam Hà Nội
Bà Vũ Thị Nga	6 tháng	5%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Các tổ chức và cá nhân khác	6- 12 tháng	5%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6. Phải thu khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan- Lãi cho vay	1.076.273.643	-	304.657.533	-
Ông Trần Xuân Bản	-	-	24.931.507	-
Ông Phạm Văn Thụ	-	-	3.287.671	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải	148.712.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	201.643.836	-	276.438.355	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	725.917.807	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	52.360.326.949	-	87.731.128.201	-
Phải thu về ủy thác ⁽ⁱ⁾	35.601.095.895	-	61.417.643.835	-
Ông Nguyễn Tiến Đại	16.004.383.562	-	16.000.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Diệp	15.471.780.822	-	-	-
Bà Mai Thị Thùy Dung	4.124.931.511	-	-	-
Ông Nguyễn Tiến Dũng	-	-	15.690.410.958	-
Ông Nguyễn Văn Triệu	-	-	14.727.232.877	-
Ông Nguyễn Quốc Hưng	-	-	15.000.000.000	-
Tạm ứng ⁽ⁱⁱ⁾	10.000.110.800	-	5.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược khác ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100.000.000	-	10.100.000.000	-
Dự thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.278.727.506	-	4.226.498.663	-
Dự thu lãi tiền gửi dưới 3 tháng	422.602.740	-	157.758.904	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.957.790.008	-	6.829.226.799	-
Cộng	53.436.600.592	-	88.035.785.734	-

(i) Các khoản phải thu (bao gồm gốc và lãi) theo các hợp đồng và phụ lục hợp đồng về việc ủy thác cho các cá nhân và tổ chức để tìm kiếm quỹ đất phát triển Dự án, thời gian ủy thác trong vòng 01 năm kể từ ngày chuyển tiền và có thể được gia hạn theo thỏa thuận, lãi suất trong thời gian giữ vốn đầu tư là 4%/năm (tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369) và 8%/năm (tại Công ty mẹ). Nếu đạt mục tiêu ủy thác, bên nhận ủy thác sẽ nhận được thù lao 1% tính trên giá trị quỹ đất được giao dịch. Trong năm, Nhóm Công ty đã thu hồi vốn gốc ủy thác là 60.500.000.000 VND và lãi từ việc giữ vốn ủy thác 3.728.657.535 VND.

(ii) Các khoản tạm ứng để thực hiện các dự án bất động sản.

(iii) Số dư đầu năm bao gồm khoản ký quỹ thực hiện Hợp đồng thi công dự án Hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thôn Do Nha, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh. Khoản ký quỹ đã được thu hồi trong năm.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Tân Hưng ⁽ⁱ⁾	18.900.000.000	18.900.000.000
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	565.000.000	-
Cộng	19.465.000.000	18.900.000.000

(i) Khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Tân Hưng theo Biên bản thỏa thuận ngày 25/6/2024 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng môi giới bất động sản tại Dự án Cụm công nghiệp phía Tây Việt Hòa khi Dự án đủ điều kiện bán hàng. Ngày 27/6/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) đã ban hành Quyết định số 2686/QĐ-UBND về chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp phía Tây Việt Hòa do Công ty TNHH Tân Hưng làm chủ đầu tư, diện tích 599.413 m², tổng vốn đầu tư 731.371.422.000 VND, thời hạn hoạt động 50 năm, thời gian xây dựng và đưa vào hoạt động là 48 tháng kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	2.275.731.136	-
Nguyên liệu, vật liệu	15.326.521.746	-	20.462.507.003	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	888.410.940.055	-	452.827.820.934	-
Hàng hóa ⁽ⁱⁱ⁾	47.567.687.288	-	84.995.900.718	-
Cộng	951.305.149.089	-	560.561.959.791	-

⁽ⁱ⁾ Chi tiết theo các công trình, dự án như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án BĐS Thôn Cả - Đông Côi - Bắc Ninh (<i>Chi phí quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng, xây dựng của các lô đất xây thô</i>)	43.376.303.431	75.295.355.044
Dự án BĐS Ninh Xá - Bắc Ninh	8.609.547.012	8.591.856.275
Dự án BĐS Thái Học - Bình Giang (<i>Tiền sử dụng đất, chi phí hạ tầng kỹ thuật, chi phí khác</i>)	490.423.870.292	29.801.209.324
Dự án Khu nhà ở Do Nha - Bắc Ninh (<i>Chi phí quyền sử dụng đất, tư vấn, quản lý giám sát, lãi vay</i>)	213.689.123.778	213.308.925.964
Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Nghĩa Đức - Đắc Nông (<i>Chi phí giải phóng mặt bằng, khác, ...</i>)	114.673.506.034	114.080.256.034
Các dự án bất động sản khác	5.194.790.186	4.097.363.982
Các công trình, dự án khác	12.443.799.322	7.652.854.311
Cộng	888.410.940.055	452.827.820.934

- Tài sản hình thành từ Dự án Thôn Cả đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng.
- Chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm văn hóa thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, Huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng); diện tích đất sử dụng 99.559,5 m²; tổng mức đầu tư (chưa bao gồm chi phí lãi vay và tiền sử dụng đất) là 183.596.997.000 VND; thời gian thực hiện 36 tháng không kể thời gian giao đất. Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chi phí phát sinh trong năm nay của Dự án chủ yếu là tiền sử dụng đất và chi phí lãi vay được vốn hóa.

⁽ⁱⁱ⁾ Hàng hóa là xe ô tô tại Công ty TNHH Toàn Thắng (Công ty con) có giá trị sổ sách 30.882.422.000 VND được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng.

Chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm là 3.653.291.705 VND (Năm trước: 1.369.732.629 VND).

8. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	473.180.554	460.293.467
Chi phí sửa chữa	189.104.871	514.601.802
Chi phí tư vấn, môi giới bán bất động sản	1.851.851.852	-
Các chi phí trả trước dài hạn khác	7.982.038	35.832.219
Cộng	2.522.119.315	1.010.727.488

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	20.309.704.498	49.669.381.378	32.928.872.807	1.748.536.364	34.557.160	104.691.052.207
Mua trong năm	-	198.504.000	1.461.747.273	32.944.444	-	1.693.195.717
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.737.743.710)	(6.218.519.090)	-	-	(11.956.262.800)
Số cuối năm	20.309.704.498	44.130.141.668	28.172.100.990	1.781.480.808	34.557.160	94.427.985.124
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	12.217.272.549	14.727.361.194	4.353.505.456	1.715.181.819	34.557.160	33.047.878.178
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	17.645.807.792	34.017.153.308	17.356.909.512	1.566.724.515	34.557.160	70.621.152.287
Khấu hao trong năm	994.492.414	3.107.793.310	3.506.624.540	161.405.731	-	7.770.315.995
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.737.743.710)	(4.351.773.669)	-	-	(10.089.517.379)
Số cuối năm	18.640.300.206	31.387.202.908	16.511.760.383	1.728.130.246	34.557.160	68.301.950.903
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	2.663.896.706	15.652.228.070	15.571.963.295	181.811.849	-	34.069.899.920
Số cuối năm	1.669.404.292	12.742.938.760	11.660.340.607	53.350.562	-	26.126.034.221
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 5.485.798.427 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng.

10. Bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Là giá trị nhà tại cửa hàng lương thực Sao Đỏ, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, cụ thể:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	3.500.000.000	(2.296.874.979)	1.203.125.021
Khấu hao trong năm	-	(437.499.996)	(437.499.996)
Số cuối năm	3.500.000.000	(2.734.374.975)	765.625.025

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Nhóm Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	-	185.000.000	185.000.000
Xây dựng cơ bản dở dang	1.232.159.355	1.792.879.345	3.025.038.700
Dự án Khu Công nghiệp Nghĩa An 3	1.232.159.355	-	1.232.159.355
Dự án Cụm Công nghiệp Yên Châu ⁽¹⁾	-	1.792.879.345	1.792.879.345
Cộng	1.232.159.355	1.977.879.345	3.210.038.700

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

⁽ⁱ⁾ Theo Quyết định số 411/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình, cụm công nghiệp Yên Châu, xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình có diện tích khoảng 75 ha, chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật là Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 (Công ty con). Tổng mức đầu tư dự kiến 876 tỷ đồng. Chi phí phát sinh trong năm chủ yếu là chi phí tư vấn khảo sát, lập quy hoạch xây dựng và chi phí rà phá bom mìn, vật nổ.

12. Lợi thế thương mại

Là lợi thế thương mại phát sinh khi mua Công ty con - Công ty TNHH Toàn Thắng, chi tiết:

	Nguyên giá	Giá trị đã phân bổ	Giá trị còn lại
Số đầu năm	4.134.261.496	(1.068.017.553)	3.066.243.943
Phân bổ trong năm		(413.426.150)	(413.426.150)
Số cuối năm	4.134.261.496	(1.481.443.703)	2.652.817.793

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	27.417.690	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	27.417.690	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	65.645.351.749	45.267.564.779
Công ty Cổ phần Liên doanh Ô tô Hyundai Thành Công Việt Nam	29.064.240.310	10.755.295.950
Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Ninh	18.644.202.000	18.644.201.000
Các nhà cung cấp khác	17.936.909.439	15.868.067.829
Cộng	65.672.769.439	45.267.564.779

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương ⁽ⁱ⁾	5.000.000.000	-
Trả trước của các khách hàng khác	31.317.607.166	12.625.156.755
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Tây Hải Phòng huyện Bình Giang ⁽ⁱⁱ⁾	10.044.437.000	-
Khách hàng mua bất động sản nộp tiền theo tiến độ	6.975.713.694	-
Các khách hàng mua xe ô tô	8.300.000.000	9.619.907.888
Các khách hàng khác	5.997.456.472	3.005.248.867
Cộng	36.317.607.166	12.625.156.755

⁽ⁱ⁾ Khoản nhận tiền tạm ứng theo Hợp đồng ngày 26 tháng 11 năm 2025 về việc thi công xây dựng nhà máy Sứ Hải Dương

⁽ⁱⁱ⁾ Khoản nhận tiền tạm ứng đợt 1 theo Hợp đồng ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình các khoa chức năng thuộc Trung tâm Y tế Bình Giang, chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng, thực hiện bởi Liên danh các nhà thầu, mà Công ty là một bên tham gia.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.585.247.070	-	12.062.204.392	(7.171.972.859)	7.475.478.603
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	876.977.614	(876.977.614)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.892.777.575	-	12.264.419.287	(6.859.892.153)	12.297.304.709
Thuế thu nhập cá nhân	79.916.789	484.300	228.901.623	(218.426.483)	89.907.629

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp
Thuế nhà đất	-	-	182.639.428	(136.043.242)	46.596.186
Tiền sử dụng đất dự án Thái Học Bình Giang	-	-	436.456.326.502	(436.456.326.502)	-
Thuế bảo vệ môi trường	19.626.334	-	-	(19.626.334)	-
Lệ phí môn bài	-	-	20.000.000	(20.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	7.393.965.514	(7.393.965.514)	-
Cộng	9.577.567.768	484.300	469.485.434.360	(459.153.230.701)	19.909.287.127

Thuế giá trị gia tăng

Nhóm Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8% và 10%.

Tiền sử dụng đất

Theo Thông báo số 4790/TB-CCTKV5 của Chi cục thuế Khu vực 5 và điều chỉnh theo Thông báo số 957/TB-HPH ngày 31/7/2025 của Cục Thuế thành phố Hải Phòng, Liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD phải nộp tiền sử dụng đất cho Dự án Đầu tư Xây dựng Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và cư dân mới xã Thái Học, Bình Giang của Ủy ban nhân dân huyện Bình Giang (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng), diện tích 31.847,15m², giá 14.664.192 đồng/m².

Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là 467.010.715.882 VND; kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tự nguyện ứng trước được trừ vào tiền sử dụng đất là 30.554.389.380 VND; số tiền còn phải nộp Ngân sách Nhà nước là 436.456.326.502 VND.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các Công ty trong Nhóm Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các Công ty trong Nhóm Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Nhóm Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự trả chi phí lãi vay	1.246.095.549	524.320.645
Trích trước chi phí công trình	-	3.188.537.962
Cộng	1.246.095.549	3.712.858.607

17. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	13.263.080	9.793.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hưng Phát HD (*)	93.700.000.000	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	410.552.708	224.095.817
Cộng	94.123.815.788	233.888.817

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD ("Hưng Phát HD") tham gia Liên danh với Công ty để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, huyện Bình Giang ("Dự án") theo Hợp đồng 01/2021/HĐĐA ngày

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

12/01/2021 ký với UBND huyện Bình Giang. Theo Thỏa thuận liên danh ngày 25/10/2020 và Phụ lục ngày 15/01/2021, Công ty là Đại diện liên danh, chịu trách nhiệm kế toán, kê khai thuế và đại diện ký kết hợp đồng với các bên. Hai bên góp vốn và chia sẻ lợi nhuận/lỗ theo tỷ lệ 50/50.

Trong năm, Hưng Phát HD đã chuyển 93,7 tỷ VND cho Công ty để nộp tiền đất cho Dự án.

18. Vay**18a. Vay ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay bên liên quan⁽ⁱ⁾	698.600.000	3.545.000.000
Ông Lê Anh Luân	698.600.000	960.000.000
Bà Phạm Thị Thu	-	2.585.000.000
Vay ngân hàng⁽ⁱⁱ⁾	126.320.340.189	241.750.339.157
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	21.228.395.893	22.524.721.749
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	12.107.357.376	14.747.563.326
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	3.619.629.174	19.843.122.989
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	30.380.228.559	75.994.763.277
Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	19.550.303.580	19.997.414.800
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương	3.749.826.602	9.372.509.111
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Dương	638.695.580	4.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	3.466.570.900	2.788.574.869
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hải Dương	21.855.025.700	58.223.678.496
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển - Chi nhánh Hải Dương	9.724.306.825	14.257.990.540
Vay Công ty Cổ phần Sàn Giao dịch Bất động sản Thăng Long 369⁽ⁱⁱⁱ⁾	6.100.000.000	6.100.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân⁽ⁱ⁾	4.780.000.000	4.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.18b)	22.264.000.000	12.467.211.640
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	22.264.000.000	264.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Biên	-	12.203.211.640
Cộng	160.162.940.189	267.862.550.797

Nhóm Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

- (i) Khoản vay các cá nhân để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0%.
- (ii) Các khoản vay ngân hàng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại và hoạt động khác. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản của Nhóm Công ty và tài sản của các cá nhân là bên liên quan. Chi tiết như sau:
Tại Công ty mẹ:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

<i>Ngân hàng</i>	<i>Hạn mức</i>	<i>Thời hạn</i>	<i>Lãi suất/năm</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hải Dương	10 tỷ VND	không quá 06 tháng	5,5%-6,2%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	32 tỷ VND	không quá 06 tháng	5,7%-7,9%
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	60 tỷ VND	không quá 09 tháng	6,5%
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	40 tỷ VND	không quá 06 tháng	5,7%-7,0%
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương	9,6 tỷ VND	không quá 10 tháng	6,5%-7,8%
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Dương	5 tỷ VND	không quá 06 tháng	7,3%
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	3,5 tỷ VND	không quá 04 tháng	6,5%

Tại Công ty TNHH Toàn Thắng:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Hạn mức</i>	<i>Thời hạn</i>	<i>Lãi suất/năm</i>
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển - Chi nhánh Hải Dương	100 tỷ VND	Không quá 6 tháng	5,2% - 7%
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	25 tỷ VND	Không quá 5 tháng	5,9 - 7,4%
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	14,5 tỷ VND	Không quá 12 tháng	6% - 6,5%
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	250 tỷ VND	Không quá 12 tháng	5,5% - 7,5%
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	60 tỷ VND	Không quá 12 tháng	5,8 - 6,5%
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hải Dương	150 tỷ VND	Không quá 6 tháng	7,4%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	55 tỷ VND	Không quá 4 tháng	6,6%

- (iii) Khoản vay Công ty Cổ phần Sàn Giao dịch Bất động sản Thăng Long 369 tại Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á (Công ty con) để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty con. Thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng số vốn chủ sở hữu tại công ty con.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	<i>Vay bên liên quan</i>	<i>Vay ngân hàng</i>	<i>Vay ngắn hạn tổ chức khác</i>	<i>Vay ngắn hạn các cá nhân</i>	<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>Cộng</i>
Số đầu năm	3.545.000.000	241.750.339.157	6.100.000.000	4.000.000.000	12.467.211.640	267.862.550.797
Số tiền vay phát sinh trong năm	7.310.000.000	547.219.583.452	-	4.780.000.000	-	559.309.583.452
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	-	-	22.264.000.000	22.264.000.000
Số tiền vay đã trả trong năm	(10.156.400.000)	(662.649.582.420)	-	(4.000.000.000)	(12.467.211.640)	(689.273.194.060)
Số cuối năm	698.600.000	126.320.340.189	6.100.000.000	4.780.000.000	22.264.000.000	160.162.940.189

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

18b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương tại Công ty mẹ theo các hợp đồng:

- Hợp đồng ngày 19/9/2024 để thanh toán chi phí mua ô tô con, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 8,3%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
- Hợp đồng ngày 24/10/2025 nhằm mục đích thanh toán các khoản chi phí của Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm văn hóa thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, Huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng), thời hạn vay 48 tháng, lãi suất 7,7%/năm, được đảm bảo bởi tài sản của các cá nhân là bên liên quan.

Nhóm Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	22.264.000.000	12.467.211.640
Trên 1 năm đến 5 năm	266.105.005.000	470.000.000
Cộng	288.369.005.000	12.937.211.640

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	470.000.000	17.840.711.640
Số tiền vay phát sinh	287.899.005.000	800.000.000
Số tiền vay đã trả	-	(5.703.500.000)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(22.264.000.000)	(12.467.211.640)
Số cuối năm	266.105.005.000	470.000.000

19. Vốn chủ sở hữu

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	617.999.720.000	2.000.000.000	36.220.736.359	172.573.443.439	828.793.899.798
Lợi nhuận trong năm	-	-	16.912.763.994	4.945.767.671	21.858.531.665
Trích lập các quỹ	-	500.000.000	(800.000.000)	-	(300.000.000)
Trích thù lao HĐQT và BKS	-	-	(600.000.000)	-	(600.000.000)
Số dư cuối năm trước	617.999.720.000	2.500.000.000	51.733.500.353	177.519.211.110	849.752.431.463
Số dư đầu năm nay	617.999.720.000	2.500.000.000	51.733.500.353	177.519.211.110	849.752.431.463
Lợi nhuận trong năm	-	-	40.365.683.193	2.919.275.791	43.284.958.984
Trích lập các quỹ	-	500.000.000	(800.000.000)	-	(300.000.000)
Trích thù lao HĐQT và BKS	-	-	(600.000.000)	-	(600.000.000)
Số dư cuối năm nay	617.999.720.000	3.000.000.000	90.699.183.546	180.438.486.901	892.137.390.447

19b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	61.799.972	61.799.972
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra	61.799.972	61.799.972
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	61.799.972	61.799.972

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

19c. Phân phối lợi nhuận

Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ.C69 ngày 25 tháng 4 năm 2025 như sau:

	VND
• Trích quỹ Đầu tư phát triển	: 500.000.000
• Trích quỹ phúc lợi	: 300.000.000
• Thù lao HĐQT, BKS năm 2024	: 600.000.000

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	735.765.840.484	1.005.977.504.097
Doanh thu cung cấp dịch vụ	59.629.623.878	65.041.903.907
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	1.440.000.000	1.440.000.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	93.476.917.118	19.687.303.970
Doanh thu hợp đồng xây dựng	19.418.590.954	57.796.165.995
Cộng	909.730.972.434	1.149.942.877.969

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Nhóm Công ty còn phát sinh các giao dịch về bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	204.952.878	177.476.346
Công ty TNHH Tấn Thành	808.280.500	5.115.602.220

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán hàng hóa	720.633.819.306	995.111.033.076
Giá vốn cung cấp dịch vụ	37.975.631.816	34.535.214.245
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	437.499.996	437.499.996
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	69.627.092.747	15.433.155.425
Giá vốn hợp đồng xây dựng	12.948.824.674	48.710.558.850
Cộng	841.622.868.539	1.094.227.461.592

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	4.389.354.752	5.021.380.975
Lãi tiền gửi không kỳ hạn và tương đương tiền	99.900.582	210.850.586
Lãi tiền cho vay	5.650.340.190	4.891.213.269
Lãi ủy thác đầu tư	3.412.109.595	3.347.972.397
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	1.087.298	671.650.493
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	223.396
Chiết khấu thanh toán	59.679.786	50.677.047

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi bán hàng trả chậm	-	853.952.790
Lãi thanh lý công ty liên kết (Thuyết minh V.2)	4.012.550.848	-
Lãi thanh lý khoản đầu tư vào Vacvina (Thuyết minh V.4)	14.000.000.000	-
Lãi thanh lý khoản đầu tư vào Đất Việt ⁽ⁱ⁾	300.000.000	-
Lãi thanh lý khoản đầu tư dài hạn khác	-	2.937.375.000
Cộng	31.925.023.051	17.985.295.953

⁽ⁱ⁾ Trong năm, Công ty TNHH Toàn Thắng (Công ty con) đã đầu tư 7.200.000.000 VND tương ứng với 72.000 cổ phần vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt. Ngày 30/6/2025, Công ty con đã ký hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư này cho Ông Nguyễn Trung Thành với giá chuyển nhượng 7.500.000.000 VND, lãi 300.000.000 VND.

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	12.032.563.042	16.993.231.046
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	10.424.378	82.153.804
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	33.000	-
Chi phí tài chính khác	832.525.961	916.176.683
Cộng	12.875.546.381	17.991.561.533

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	3.769.138.795	3.508.992.829
Chi phí đồ dùng	39.673.471	42.086.286
Chi phí khấu hao tài sản cố định	886.602.652	485.555.716
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.184.259.166	2.187.793.234
Các chi phí khác	1.289.532.309	552.653.707
Cộng	8.169.206.393	6.777.081.772

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	9.453.467.642	9.725.968.908
Chi phí vật liệu quản lý	174.788.735	174.591.918
Chi phí đồ dùng văn phòng	406.183.393	332.961.634
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.851.610.565	3.144.718.885
Thuế, phí và lệ phí	118.745.146	68.100.360
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.421.531.512	3.588.268.975
Các chi phí khác	5.015.372.997	2.409.425.222
Cộng	21.441.699.990	19.444.035.902

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**7. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	234.946.660	13.725.475
Trong đó: Tiền thu từ thanh lý	823.181.817	159.090.909
Giá trị còn lại của tài sản cố định	(1.058.128.477)	(172.816.384)
Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất dự án Thái Học	3.628.646.442	-
Thuế, bảo hiểm bị phạt, bị truy thu	210.689.800	822.029.393
Khấu hao TSCĐ không phục vụ sản xuất kinh doanh	61.422.732	61.422.732
Chi phí khác	7.466.894	7.037.547
Cộng	4.143.172.528	904.215.147

8. Lãi trên cổ phiếu**8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	40.365.683.193	16.912.763.994
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty mẹ	(300.000.000)	(300.000.000)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	40.065.683.193	16.612.763.994
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	61.799.972	61.799.972
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	648	269

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại, giảm từ 274 VND xuống còn 269 VND, do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay được tạm trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo số liệu năm trước.

8b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	42.642.826.004	39.641.417.711
Chi phí nhân công	24.001.812.341	26.592.796.778
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.284.563.016	8.375.707.704
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.705.273.706	31.648.565.446
Phân bổ lợi thế thương mại	413.426.150	413.426.150
Chi phí khác ^(*)	454.965.265.106	19.590.226.469
Cộng	594.013.166.323	126.262.140.258

^(*) Chủ yếu là tiền sử dụng đất Dự án Bất động sản Thái học – Bình Giang, số tiền 436.456.326.502 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT****Các giao dịch không bằng tiền**

Trong năm, Nhóm Công ty phát sinh giao dịch không bằng tiền như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Khấu hao vốn hóa	1.830.247	-

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Nhóm Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Lê Anh Luân (Bên liên quan của thành viên HĐQT)		
Vay không tính lãi	4.910.000.000	3.260.000.000
Trả tiền vay	5.171.400.000	2.300.000.000
Bà Phạm Thị Thu (Bên liên quan của thành viên HĐQT)		
Vay không tính lãi	-	26.450.000.000
Trả tiền vay	2.585.000.000	31.825.000.000
Ông Trần Xuân Bản (Phó Tổng Giám đốc thường trực)		
Công ty cho vay	-	7.000.000.000
Lãi cho vay phải thu	259.041.095	24.931.507
Ông Phạm Văn Thụ (Bên liên quan của Thành viên HĐQT)		
Công ty cho vay	-	4.000.000.000
Lãi cho vay phải thu	79.041.096	3.287.671
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải (Bên liên quan của Ban Tổng Giám đốc)		
Công ty cho vay	29.500.000.000	-
Lãi cho vay phải thu	452.602.000	-

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.5, V.6a và V.18a.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao năm trước	Cộng thu nhập
Năm nay				
Bà Tiêu Thị Bạch Dương	Chủ tịch HĐQT (từ 26/4/2025)	34.056.000	60.000.000	94.056.000
Ông Lê Minh Tân	Chủ tịch HĐQT (đến 26/4/2025)	197.992.000	180.000.000	377.992.000
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc (từ 01/6/2025)	113.220.000	60.000.000	173.220.000
Bà Vũ Thị Thu Hiền	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Xuân Bản	Thành viên HĐQT (từ 25/4/2025) Tổng Giám đốc (đến 01/6/2025)/ Phó TGD thường trực (từ 05/6/2025)	156.616.000	-	156.616.000
Ông Gu Yi	Thành viên HĐQT độc lập (từ 25/4/2025)	-	-	-
Bà Vũ Lê Hoa	Thành viên HĐQT độc lập (đến 25/4/2025)	-	60.000.000	60.000.000
Bà Lại Thị Lý	Trưởng BKS	116.648.000	84.000.000	200.648.000
Các thành viên BKS		115.448.000	96.000.000	211.448.000
Người quản lý khác (Các PTGD và KTT)		714.025.000	-	714.025.000
Cộng		1.448.005.000	600.000.000	2.048.005.000
Năm trước				
Ông Lê Minh Tân	Chủ tịch HĐQT	160.837.300	180.000.000	340.837.300
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Thành viên HĐQT	81.435.500	60.000.000	141.435.500
Bà Tiêu Thị Bạch Dương	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Vũ Thị Thu Hiền	Thành viên HĐQT (từ 24/6/2023)	-	31.000.000	31.000.000
Bà Vũ Lê Hoa	Thành viên HĐQT độc lập	-	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Xuân Bản	Tổng Giám đốc	224.015.000	-	224.015.000
Bà Lại Thị Lý	Trưởng Ban Kiểm soát	118.902.000	43.633.333	162.535.333
Các thành viên BKS		48.368.000	96.000.000	144.368.000
Người quản lý khác (Các PTGD và KTT)		776.832.400	-	776.832.400
Cộng		1.410.390.200	530.633.333	1.941.023.533

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	Công ty liên kết (đến ngày 02/01/2025)
Công ty Cổ phần Palmyland	Công ty liên kết (từ ngày 26/12/2025)
Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu T&T	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt (đến ngày 26/4/2025)
Công ty Cổ phần Xi măng Phúc Lộc	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt (đến ngày 26/4/2025)
Công ty Cổ phần Gốm Sứ Chu Đậu Hải Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Châu Minh Asia	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt (đến ngày 25/4/2025)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH Tấn Thành	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt và bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Hà Nội	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Cá giống Nam Sách	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Nam Phương	Cổ đông lớn (đến ngày 24/7/2025)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Nhóm Công ty còn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác, như sau:

	Năm nay	Năm trước
Mua hàng hóa		
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	1.673.594.100	7.886.230.227
Công ty Cổ phần Gốm sứ Chu Đậu Hải Dương	-	1.688.621.970
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương	85.587.000	2.465.360.560
Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu T&T	1.032.224.950	-

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5, V.6a, V.13 và V.14.

2. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Nhóm Công ty.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Nhóm Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực thương mại;
- Lĩnh vực đầu tư Bất động sản;
- Lĩnh vực khác (xây lắp, sản xuất bột đá, môi giới bất động sản, cho thuê tài sản, dịch vụ vận chuyển, bốc xếp,...).

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	735.862.853.064	93.476.917.118	80.391.202.252	909.730.972.434
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	735.862.853.064	93.476.917.118	80.391.202.252	909.730.972.434
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	15.229.033.758	23.849.824.371	29.029.245.766	68.108.103.895
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(29.610.906.383)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				38.497.197.512
Doanh thu hoạt động tài chính				31.925.023.051
Chi phí tài chính				(12.875.546.381)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				1.986.759.376
Thu nhập khác				401.458.779
Chi phí khác				(4.143.172.528)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(12.264.419.287)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(242.341.538)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				43.284.958.984
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác				4.830.244.815
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				8.759.411.898
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.005.977.504.097	19.687.303.970	124.278.069.902	1.149.942.877.969
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.005.977.504.097	19.687.303.970	124.278.069.902	1.149.942.877.969
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	10.866.471.021	4.254.148.545	40.594.796.811	55.715.416.377
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(26.221.117.674)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				29.494.298.703
Doanh thu hoạt động tài chính				17.985.295.953
Chi phí tài chính				(17.991.561.533)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(160.339.909)
Thu nhập khác				341.464.743
Chi phí khác				(904.215.147)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(7.407.643.247)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				501.232.102
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				21.858.531.665
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác				7.406.171.976
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				8.850.556.586

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	350.779.737.763	964.733.312.149	24.703.350.633	1.340.216.400.545
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				199.017.295.294
Tổng tài sản				1.539.233.695.839
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	127.421.531.224	13.415.770.256	19.913.637.483	160.750.938.963
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				486.345.366.429
Tổng nợ phải trả				647.096.305.392
Số đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	437.621.692.518	570.450.980.507	66.556.822.534	1.074.629.495.559
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				116.959.782.909
Tổng tài sản				1.191.589.278.468
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	189.458.216.946	17.060.391.752	23.728.361.958	230.246.970.656
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				111.589.876.349
Tổng nợ phải trả				341.836.847.005

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Nhóm Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo Nghị quyết số 03/2026/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 01 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua phương án đầu tư ra nước ngoài theo hình thức góp vốn vào Công ty TNHH Tokumo ("Tokumo"), với số tiền góp vốn là 400.000.000 JPY, tương đương 13,79% vốn điều lệ của Tokumo. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Nhóm Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Tokumo.

Ngày 16 tháng 01 năm 2026, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương (6.830.000 cổ phần, tương ứng 5% vốn điều lệ) cho Công ty TNHH Bất động sản Vượng Tân Phát với tổng giá chuyển nhượng 70.349.000.000 VND, lãi 2.049.000.000 VND. Tại thời điểm lập báo cáo này, Nhóm Công ty đã thu được toàn bộ số tiền chuyển nhượng.

Theo Nghị quyết số 04/2026/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 01 năm 2026, Hội đồng quản trị đã thông qua phương án góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hoàng Thuận Lộc với số tiền góp vốn là 66.500.000.000 VND (tương đương 19% vốn điều lệ). Tại ngày 06 tháng 02 năm 2026, Nhóm Công ty đã góp đủ số vốn nêu trên.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lập, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Phạm Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Trần Thị Tuyết

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa

