



CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG 1369
1369 CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY

Số: 11/CBTT-C69.2026
No: 11/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 tổng hợp 2025/ Combined 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-cao-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-cao-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*

Tài liệu đính kèm: *Attached documents:*

- *BCTC tổng hợp 2025/ Combined financial statements of 2025*
 - *Văn bản giải trình số: 15/CVGT-C69.26/*
- Explanation document No.: 15/CVGT-C69.26

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTY GENERAL DIRECTOR



NGUYỄN THỊ THUY
NGUYEN THI THUY



**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG 1369
1369 CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY**
Số: 15/CVGT-C69.26
No: 15/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 tổng hợp 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 combined 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: VND

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>	291.510.878.152	256.276.051.959	(35.234.826.193)	-12,1%
2	Lợi nhuận sau thuế tổng hợp <i>Combined profit after tax</i>	14.120.747.966	36.267.432.772	22.146.684.806	156,8%

Nguyên nhân: / Reasons:

Doanh thu năm 2025 giảm 12,1% so với năm 2024, tuy nhiên Công ty vẫn ghi nhận lợi nhuận sau thuế đạt 36,27 tỷ đồng, tăng 22,15 tỷ đồng so với năm 2024 (14,12 tỷ đồng), tương ứng mức tăng trưởng khoảng 157%. Kết quả này cho thấy hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty được cải thiện rõ rệt.

Nguyên nhân chủ yếu là do trong năm 2025, Công ty ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản với biên lợi nhuận cao, qua đó làm tăng đáng kể lợi nhuận gộp. Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính tăng mạnh, chủ yếu phát sinh từ chuyển nhượng các khoản đầu tư (bao gồm công ty liên kết và các đơn vị khác), góp phần tích cực vào sự gia tăng lợi nhuận trong kỳ.

Revenue in 2025 decreased by 12.1% compared to 2024; however, the Company still recorded profit after tax of VND 36.27 billion, an increase of VND 22.15 billion compared to 2024 (VND 14.12 billion), corresponding to a growth rate of approximately 157%. This result shows that the Company's business performance has improved significantly.

The main reason is that in 2025, the Company recognized revenue from real estate business activities with high profit margins, thereby significantly increasing gross profit. In addition, financial income increased sharply, mainly arising from the transfer of investments (including associates and other entities), contributing positively to the increase in profit 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. *th*

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 TỔNG HỢP
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 tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 37



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 tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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 do bổ sung ngành nghề kinh doanh, thay đổi vốn điều lệ, thay đổi người đại diện theo pháp luật, 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 3891898

Đơn vị trực thuộc:

Công ty chỉ có 01 đơn vị trực thuộc là Chi nhánh Công ty Cổ phần 1369 Quảng Bình đặt tại địa chỉ thôn Cẩm Ly, xã Kim Ngân, tỉnh Quảng Trị.

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 bỏ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Tiêu Thị Bạch Dương	Chủ tịch	Bỏ 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 Thị Thu Hiền	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024
Ông Trần Xuân Bán	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2025
Ông Gu Yi	Thành viên độc lập	Bỏ 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 Phạm Thị Doan	Thành viên	Ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung	Thành viên	Ngày 27 tháng 4 năm 2024

Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 01 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
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 06 năm 2025
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 6 năm 2025) và Ông Lê Tuấn Nghĩa - Tổng Giám đốc (từ ngày 01 tháng 6 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 tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 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 tổng hợp;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng 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 tổng hợp.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số 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 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 tổng hợp.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 tổng hợp.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa

Ngày 24 tháng 3 năm 2026

Số: 2.0277/26/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 tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 tổng hợp của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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.

002
NH
NH
TP.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 tổng hợp.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Vũ Minh Khôi - Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2897-2025-008-1
Người được ủy quyền
Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 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 TỔNG HỢP

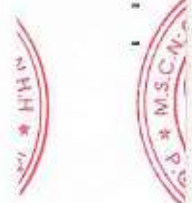
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

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		749.128.506.447	348.669.359.505
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	19.845.416.515	4.988.962.519
1. Tiền	111		19.845.416.515	4.988.962.519
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		156.399.165.132	188.454.890.554
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	19.142.177.477	38.468.300.736
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5.492.050.438	36.345.980.083
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	130.525.000.000	81.125.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	1.239.937.217	32.515.609.735
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		571.831.226.339	155.136.982.509
1. Hàng tồn kho	141	V.7	571.831.226.339	155.136.982.509
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.052.698.461	88.523.923
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		177.309.856	85.119.250
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		875.388.605	2.920.373
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	-	484.300
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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 TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		517.919.742.205	430.594.080.709
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		17.282.574.209	21.936.381.442
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	17.282.574.209	21.936.381.442
<i>Nguyên giá</i>	222		52.645.646.223	61.328.999.932
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(35.363.072.014)	(39.392.618.490)
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		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
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		185.000.000	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		185.000.000	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	477.900.056.012	388.150.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		281.100.000.000	281.100.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		120.250.000.000	107.050.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		79.100.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.549.943.988)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.321.486.959	404.574.246
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	2.321.486.959	404.574.246
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.267.048.248.652	779.263.440.214

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 TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		568.838.793.700	116.421.418.034
I. Nợ ngắn hạn	310		302.733.788.700	115.951.418.034
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	16.856.615.177	10.046.843.098
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	27.514.607.166	2.153.748.867
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	15.533.307.580	6.638.869.585
4. Phải trả người lao động	314		661.545.462	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	1.375.913.642	3.283.393.967
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.15	93.825.500.260	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	146.528.149.398	93.663.758.647
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	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		266.105.005.000	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.16b	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		-	-
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 TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		698.209.454.952	662.842.022.180
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	698.209.454.952	662.842.022.180
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		77.209.734.952	42.342.302.180
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		40.942.302.180	42.342.302.180
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		36.267.432.772	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
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		1.267.048.248.652	779.263.440.214

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 TỔNG HỢP

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	256.276.051.959	291.510.878.152
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		256.276.051.959	291.510.878.152
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	212.364.979.713	265.540.149.721
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		43.911.072.246	25.970.728.431
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	25.097.169.713	7.942.033.874
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	8.108.210.799	6.566.863.256
Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.547.809.433	7.817.222.701
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	352.485.225	493.670.384
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	10.453.728.105	8.126.272.610
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		50.093.817.830	18.725.956.055
11. Thu nhập khác	31	VI.7	344.343.991	9.011
12. Chi phí khác	32	VI.8	4.048.356.212	540.560.387
13. Lợi nhuận khác	40		(3.704.012.221)	(540.551.376)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		46.389.805.609	18.185.404.679
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	10.122.372.837	4.064.656.713
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>36.267.432.772</u>	<u>14.120.747.966</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	-	-

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 TỔNG HỢP

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(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	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		46.389.805.609	18.185.404.679
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10	4.562.206.025	4.806.690.853
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	2.549.943.988	(1.332.513.249)
- 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	VI.3,7,8	(24.186.788.369)	(3.722.127.397)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	5.547.809.433	7.817.222.701
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		34.863.009.686	25.754.454.191
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		59.066.316.832	95.441.149.560
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(416.694.243.830)	43.620.013.136
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		125.578.785.074	(28.191.539.120)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.009.103.319)	686.619.928
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.266.751.796)	(7.935.167.963)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(3.806.627.233)	(2.745.169.016)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.17	(157.608.400)	(350.860.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(207.426.222.986)	126.279.500.716
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		(714.027.273)	(1.471.518.181)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		1.107.255.891	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(87.900.000.000)	(76.125.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		38.500.000.000	54.875.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2	(136.100.000.000)	(35.800.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		82.120.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.770.085.613	3.581.642.465
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(96.216.685.769)	(54.939.875.716)

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 TỔNG HỢP

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
II 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.15	501.084.761.960	237.005.779.740
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.15	(182.585.366.209)	(307.311.028.277)
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		318.499.395.751	(70.305.248.537)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		14.856.486.996	1.034.376.463
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	4.988.962.519	3.954.362.660
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	19.845.416.515	4.988.962.519

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 TỔNG HỢP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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") 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 Công ty

Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	Xóm 7, xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	Xây lắp, thương mại và dịch vụ	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%
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%

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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%
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	35,00%	35,00%	35,00%
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%	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%	45,00%

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 TỔNG HỢP

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

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

Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán độc lập

Công ty chỉ có 01 Chi nhánh, là Chi nhánh Công ty Cổ phần 1369 Quảng Bình, đặt tại địa chỉ thôn Cẩm Ly, xã Kim Ngân, tỉnh Quảng Trị.

6. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**
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, Công ty có 78 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 90 nhân viên).

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

1. **Năm tài chính**
Năm tài chính của 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 MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp 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 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.
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 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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.

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 TỔNG HỢP

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

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 con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà 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.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi 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 ty con và công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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 và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

1981
IG T
TOÁN
A8
CHI N
HÀ
V

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 TỔNG HỢP

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

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

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 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.

4. 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 và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với 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 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.

5. 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 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.

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 TỔNG HỢP

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

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

6. 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 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:

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

7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà thuộc sở hữu của 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 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 Công ty được khấu hao với thời gian 08 năm.

8. 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 Công ty.

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 TỔNG HỢP

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

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

- 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 tổng hợp căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

9. **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.

10. **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 có quyết định hoặc thông báo trả cổ tức.

11. **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:

- 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.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa 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 sản phẩm, hàng hóa 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 dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- 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.
- 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.



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 TỔNG HỢP

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

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

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 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.

12. 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.

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.

13. 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.

14. 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.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm 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.

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 TỔNG HỢP

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

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

16. 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.

17. 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 tổng hợp của Công ty.

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

1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.817.317.370	3.070.737.971
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.028.099.145	1.918.224.548
Cộng	19.845.416.515	4.988.962.519

2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	281.100.000.000	(2.549.943.988)	281.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	94.500.000.000	-	94.500.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	156.000.000.000	(2.549.943.988)	156.000.000.000	-
Công ty TNHH Toàn Thắng	30.600.000.000	-	30.600.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	120.250.000.000	-	107.050.000.000	-
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thực hiện dự án Khu đô thị mới tổ 4 Phường Nghĩa Đức	68.250.000.000	-	68.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	-	-	28.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	15.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	27.000.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	79.100.000.000	-	-	-
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	480.450.000.000	(2.549.943.988)	388.150.000.000	-

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 TỔNG HỢP

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

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

Số lượng cổ phần/phần vốn góp nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	9.450.000 CP	70,00%	9.450.000 CP	70,00%
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	156 tỷ VND	78,00%	156 tỷ VND	78,00%
Công ty TNHH Toàn Thắng	30,6 tỷ VND	51,00%	30,6 tỷ VND	51,00%
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	1.000.000 CP	42,09%	1.000.000 CP	42,09%
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Phường Nghĩa Đức	6.825.000 CP	35,00%	6.825.000 CP	35,00%
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương ⁽ⁱ⁾	-	-	288.000 CP	48,00%
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	2.691.925 CP	35,00%	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2.700.000 CP	45,00%	-	-
Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương ^(iv)	1.080.000 CP	18,00%	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương ^(v)	6.830.000 CP	5,00%	-	-

⁽ⁱ⁾ Trong năm, 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 là 33.120.000.000 VND, lãi 4.320.000.000 VND (thuyết minh VI.3).

Các khoản đầu tư mới trong năm:

⁽ⁱⁱ⁾ Trong năm, 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 Tiêt thành phố Trùng Khánh với giá chuyển nhượng là 15.000.000.000 VND (5.572 VND/cổ phần).

⁽ⁱⁱⁱ⁾ 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, Công ty đã đầu tư 27.000.000.000 VND, tương đương 2.700.000 cổ phần, chiếm 45% vốn điều lệ.

^(iv) 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, Công ty đã đầu tư 10.800.000.000 VND, tương đương 1.080.000 cổ phần, chiếm 18% vốn điều lệ.

^(v) Trong năm, 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

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.

Tình hình hoạt động của công ty con, công ty liên kết

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

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 TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)*Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	-	1.332.513.249
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	2.549.943.988	(1.332.513.249)
Số cuối năm	2.549.943.988	-

Giao dịch với công ty con và các công ty liên kết

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp 1369		
Vay công ty con	50.000.000.000	-
Lãi vay phải trả	508.287.671	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á		
Sử dụng dịch vụ xây dựng	2.269.572.592	-
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	116.280.000
Cho Công ty con vay	33.500.000.000	76.125.000.000
Lãi cho vay phải thu	4.229.551.368	2.263.633.561
Công ty TNHH Toàn Thắng		
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.440.000.000	1.442.818.182
Doanh thu dịch vụ xây dựng	95.877.150	1.232.103.704
Mua hàng hóa	472.727.273	-
Sử dụng dịch vụ	59.334.381	9.564.961
Vay Công ty con	14.500.000.000	-
Lãi vay phải trả	372.808.219	-
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 dịch vụ xây dựng	-	7.053.537.037
Lãi cho vay phải thu	449.589.041	501.369.862
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam		
Cho công ty liên kết vay	54.400.000.000	-
Lãi cho vay phải thu	1.098.520.546	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369		
Góp vốn	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

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 TỔNG HỢP

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

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	3.286.620.000
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	-	3.286.620.000
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	19.142.177.477	35.181.680.736
Ban quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Vân Hồ	1.964.090.000	7.377.920.000
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Cao Hùng	-	4.314.332.755
Công ty TNHH Nhật Tiến	4.633.047.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinacon Việt Nam	2.692.063.049	-
Các khách hàng khác	9.852.977.428	23.489.427.981
Cộng	19.142.177.477	38.468.300.736

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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	951.262.327	1.949.401.127
Bà Nguyễn Thị Nguyễn (*)	-	20.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.615.838.111	12.922.878.956
Cộng	5.492.050.438	36.345.980.083

(*) Khoản tiền trả cho Bà Nguyễn Thị Nguyễn theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 24/12/2024. Theo đó, Công ty nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Bà Nguyễn Thị Nguyễn 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 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).

5. Phải thu về cho vay các bên liên quan ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	93.125.000.000	76.125.000.000
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	-
Cộng	130.525.000.000	81.125.000.000

Các khoản cho bên liên quan vay để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, chi tiết như sau:

<i>Tên Công ty</i>	<i>Thời hạn</i>	<i>Lãi suất/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	6 - 12 tháng	3,5%-5%	Không có tài sản đảm bảo
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

5-Q
C/ TM
VÀ T
C
HÀNH
NỘI
- 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 TỔNG HỢP

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

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

6. Phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu bên liên quan- Lãi cho vay	927.561.643	-	1.919.986.301	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây Dựng Đông Á	-	-	1.643.547.946	-
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	312.375.574	-	30.595.623.434	-
Phải thu về ủy thác ⁽¹⁾	-	-	30.417.643.835	-
Ông Nguyễn Tiến Dũng	-	-	15.690.410.958	-
Ông Nguyễn Văn Triệu	-	-	14.727.232.877	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	312.375.574	-	177.979.599	-
Cộng	1.239.937.217	-	32.515.609.735	-

⁽¹⁾ Các khoản phải thu (bao gồm gốc và lãi) theo các hợp đồng về việc ủy thác cho các cá nhân 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 gửi vốn đầu tư 8%/năm. Nếu đạt mục tiêu ủy thác, bên nhận ủy thác sẽ nhận được thù lao 1% giá trị quỹ đất giao dịch. Trong năm, Công ty đã thu hồi lại toàn bộ vốn gốc ủy thác 29.000.000.000 VND và lãi từ việc giữ vốn ủy thác 2.373.041.096 VND.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Tân Hưng ⁽¹⁾	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

⁽¹⁾ 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 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.

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	3.702.264.254	-	8.335.716.063	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ^(*)	555.054.375.437	-	123.548.782.235	-
Hàng hóa	13.074.586.648	-	20.976.753.075	-
Cộng	571.831.226.339	-	155.136.982.509	-

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 TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)^(*) Chi tiết theo các công trình, dự án như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án BĐS Thôn Cã - Đồng Côi - Bắc Ninh (<i>Chi phí quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng của 40 lô đất xây thô</i>)	44.222.602.450	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>) ⁽¹⁾	490.423.870.292	29.801.209.324
Các dự án bất động sản khác	5.194.790.186	4.097.363.982
Các công trình, dự án khác	6.603.565.497	5.762.997.610
Cộng	<u>555.054.375.437</u>	<u>123.548.782.235</u>

Tài sản hình thành từ Dự án Thôn Cã đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng.

⁽¹⁾ 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 chủ yếu là tiền sử dụng đất và chi phí lãi vay được vốn hóa, trong đó, chi phí lãi vay được vốn hóa là 3.285.427.164 VND (Năm trước: 0 VND).

8. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	352.432.773	303.503.902
Chi phí sửa chữa	113.156.970	72.118.298
Chi phí tư vấn, môi giới bán bất động sản	1.851.851.852	-
Các chi phí trả trước dài hạn khác	4.045.364	28.952.046
Cộng	<u>2.321.486.959</u>	<u>404.574.246</u>

9. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu năm	976.155.832	40.740.772.294	19.578.717.261	33.354.545	61.328.999.932
Mua trong năm	-	-	529.027.273	-	529.027.273
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.737.743.710)	(3.474.637.272)	-	(9.212.380.982)
Số cuối năm	<u>976.155.832</u>	<u>35.003.028.584</u>	<u>16.633.107.262</u>	<u>33.354.545</u>	<u>52.645.646.223</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	226.012.129	5.204.027.858	8.201.701.200	-	13.631.741.187
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	438.552.844	26.949.753.173	11.999.865.201	4.447.272	39.392.618.490
Khấu hao trong năm	50.009.580	2.320.510.020	1.747.515.521	6.670.908	4.124.706.029
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.737.743.710)	(2.416.508.795)	-	(8.154.252.505)
Số cuối năm	<u>488.562.424</u>	<u>23.532.519.483</u>	<u>11.330.871.927</u>	<u>11.118.180</u>	<u>35.363.072.014</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	537.602.988	13.791.019.121	7.578.852.060	28.907.273	21.936.381.442
Số cuối năm	<u>487.593.408</u>	<u>11.470.509.101</u>	<u>5.302.235.335</u>	<u>22.236.365</u>	<u>17.282.574.209</u>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

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 TỔNG HỢP

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

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

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 5.340.127.594 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 Chu Văn An, thành phố Hải Phòng, cụ thể:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
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, 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. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Hữu Thịnh	4.383.500.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Thái Hưng	5.611.923.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Ngọc Chung Sơn La	738.935.500	2.476.107.000
Các nhà cung cấp khác	6.122.256.677	7.570.736.098
Cộng	16.856.615.177	10.046.843.098

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>5.000.000.000</i>	-
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương ⁽ⁱ⁾	5.000.000.000	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>22.514.607.166</i>	<i>2.153.748.867</i>
Khách hàng mua bất động sản nộp tiền theo tiến độ	6.975.713.694	-
Công ty TNHH Xây dựng thương mại Hải Dương Solar	-	500.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Vận tải Thương mại Nam Phát	333.927.000	483.927.000
Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng - Vận tải Hưng Hải Cẩm Phả	255.157.200	307.331.200
Công ty TNHH Hưng Thành	-	244.000.000
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng ⁽ⁱⁱ⁾	10.044.437.000	-
Các nhà cung cấp khác	4.905.372.272	618.490.667
Cộng	27.514.607.166	2.153.748.867

⁽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.

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Phải nộp</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.585.247.070	-	6.868.338.156	(4.320.061.773)	5.133.523.453
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	876.977.614	(876.977.614)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.003.959.807	-	10.122.372.837	(3.806.627.233)	10.319.705.411
Thuế thu nhập cá nhân	30.036.374	484.300	120.285.156	(116.354.700)	33.482.530

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 TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (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	-	-	122.014.555	(75.418.369)	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	-	-	6.000.000	(6.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	7.385.916.149	(7.385.916.149)	-
Cộng	6.638.869.585	484.300	461.958.230.969	(453.063.308.674)	15.533.307.580

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế xuất, nhập khẩu

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	46.389.805.609	18.185.404.679
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	4.134.740.688	1.168.408.860
- Các khoản điều chỉnh tăng	4.134.740.688	1.168.632.256
Chi phí khấu hao xe ô tô tương ứng với phần nguyên giá vượt trên 1,6 tỷ đồng	322.779.996	402.508.330
Thuế, bảo hiểm bị phạt, truy thu	182.281.250	540.511.950
Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất dự án Thái Học	3.628.646.442	-
Các khoản khác	1.033.000	225.611.976
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(223.396)
Thu nhập tính thuế	50.524.546.297	19.353.813.539
Trong đó:		
Thu nhập tính thuế tại Văn phòng	50.672.239.656	19.959.423.563
Thu nhập tính thuế tại Chi nhánh	(147.693.359)	(605.610.024)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	10.134.447.931	3.991.884.713
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	(12.075.094)	72.772.000
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	10.122.372.837	4.064.656.713

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 TỔNG HỢP

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

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

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của 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 tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan- Lãi vay phải trả</i>	<i>698.972.602</i>	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	508.287.671	-
Công ty TNHH Toàn Thắng	190.684.931	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>676.941.040</i>	<i>3.283.393.967</i>
Lãi vay phải trả	676.941.040	94.856.005
Trích trước chi phí công trình	-	3.188.537.962
Cộng	<u>1.375.913.642</u>	<u>3.283.393.967</u>

15. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hưng Phát HD ^(*)	93.700.000.000	-
Các khoản phải trả khác	125.500.260	-
Cộng	<u>93.825.500.260</u>	<u>-</u>

^(*) 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 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.

16. Vay

16a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn các bên liên quan</i>	<i>65.198.600.000</i>	<i>960.000.000</i>
Ông Lê Anh Luân ⁽ⁱ⁾	698.600.000	960.000.000
Công ty TNHH Toàn Thắng ⁽ⁱⁱ⁾	14.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	50.000.000.000	-
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng⁽ⁱⁱⁱ⁾</i>	<i>54.285.549.398</i>	<i>92.439.758.647</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Dương	6.803.484.473	7.378.532.449
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	11.496.195.026	14.458.714.526
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	1.505.498.208	2.656.632.084
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	26.625.278.609	47.091.439.932
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

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 TỔNG HỢP

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	-	4.693.355.676
Vay ngắn hạn các cá nhân – Bà Đỗ Thị Vân Anh ⁽ⁱ⁾	4.780.000.000	-
Vay dài hạn Ngân hàng đến hạn trả (xem thuyết minh số V.16b)	22.264.000.000	264.000.000
Cộng	146.528.149.398	93.663.758.647

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

- (i) Khoản vay các cá nhân không tính lãi và không có tài sản đảm bảo, để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (ii) Khoản vay các Công ty con để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thời hạn vay 3-12 tháng, lãi suất 5%.
- (iii) 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 Công ty và tài sản của các cá nhân là bên liên quan. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Hạn mức	Thời hạn	Lãi suất/năm
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%

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

	Vay bên liên quan	Vay ngân hàng	Vay ngắn hạn các cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	960.000.000	92.439.758.647	-	264.000.000	93.663.758.647
Số tiền vay phát sinh trong năm	69.410.000.000	138.995.756.960	4.780.000.000	-	213.185.756.960
Kết chuyển từ vay dài hạn	-	-	-	22.264.000.000	22.264.000.000
Số tiền vay đã trả trong năm	(5.171.400.000)	(177.149.966.209)	-	(264.000.000)	(182.585.366.209)
Số cuối năm	65.198.600.000	54.285.549.398	4.780.000.000	22.264.000.000	146.528.149.398

16b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương 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.

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 TỔNG HỢP

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

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

- 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.

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	22.264.000.000	264.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	266.105.005.000	470.000.000
Cộng	288.369.005.000	734.000.000

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	470.000.000	-
Số tiền vay phát sinh trong năm	287.899.005.000	800.000.000
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(22.264.000.000)	(264.000.000)
Số tiền vay đã trả trong năm	-	(66.000.000)
Số cuối năm	266.105.005.000	470.000.000

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Công ty chỉ có quỹ phúc lợi. Chi tiết phát sinh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	164.803.870	215.663.870
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	300.000.000	300.000.000
Chi quỹ	(157.608.400)	(350.860.000)
Số cuối năm	307.195.470	164.803.870

18. Vốn chủ sở hữu

18a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<u>Vốn góp của chủ sở hữu</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	617.999.720.000	2.000.000.000	29.621.554.214	649.621.274.214
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	14.120.747.966	14.120.747.966
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	42.342.302.180	662.842.022.180
Số dư đầu năm nay	617.999.720.000	2.500.000.000	42.342.302.180	662.842.022.180
Lợi nhuận trong năm	-	-	36.267.432.772	36.267.432.772
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	2.500.000.000	77.209.734.952	698.209.454.952

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 TỔNG HỢP

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

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

18b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	61.799.972	61.799.972
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	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.

18c. 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:

• 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 TỔNG HỢP

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	136.232.820.099	201.623.497.945
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.624.649.415	12.238.885.975
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	17.501.665.327	56.521.190.262
Cộng	256.276.051.959	291.510.878.152

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 con, công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2, Công ty chỉ phát sinh giao dịch doanh thu xây dựng cho Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương với số tiền là 59.152.778 VND (năm trước là 845.454.545 VND).

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn bán hàng hóa	128.117.828.205	197.538.299.139
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.027.713.642	4.332.106.366
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	11.154.845.123	47.799.088.795
Cộng	212.364.979.713	265.540.149.721

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	-	7.296.575
Lãi tiền gửi không kỳ hạn và tương đương tiền	43.024.199	43.751.032
Lãi tiền cho vay	5.777.660.955	3.714.830.822
Lãi từ ủy thác đầu tư	955.397.261	2.650.328.766
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

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 TỔNG HỢP

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi bán hàng trả chậm	-	853.952.790
Lãi thanh lý khoản đầu tư vào Vacvina (Thuyết minh V.4)	14.000.000.000	-
Lãi thanh lý Công ty liên kết (Thuyết minh V.2)	4.320.000.000	-
Cộng	25.097.169.713	7.942.033.874
4. Chi phí tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	5.547.809.433	7.817.222.701
Dự phòng/(hoàn nhập) tổn thất đầu tư	2.549.943.988	(1.332.513.249)
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	-
Cộng	8.108.210.799	6.566.863.256
5. Chi phí bán hàng		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	140.862.795	287.499.846
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	662.038	13.125.005
Chi phí dịch vụ mua ngoài	201.129.192	120.000.000
Các chi phí khác	9.831.200	73.045.533
Cộng	352.485.225	493.670.384
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	4.583.064.249	4.712.404.003
Chi phí vật liệu quản lý	64.631.373	70.284.077
Chi phí đồ dùng văn phòng	277.651.408	123.738.448
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.032.512.863	1.041.150.985
Thuế, phí và lệ phí	52.596.186	6.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.849.386.508	1.432.934.183
Các chi phí khác	2.593.885.518	739.760.914
Cộng	10.453.728.105	8.126.272.610
7. Thu nhập khác		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	324.074.074	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	4.500.000	-
Thu nhập khác	15.769.917	9.011
Cộng	344.343.991	9.011
8. Chi phí khác		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	234.946.660	-
Thuế bị phạt, bị truy thu	183.647.024	540.511.950
Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất dự án Thái Học	3.628.646.442	-
Chi phí khác	1.116.086	48.437
Cộng	4.048.356.212	540.560.387

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

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

9. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.616.814.285	13.847.657.780
Chi phí nhân công	5.841.955.630	11.167.217.329
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.562.206.025	4.806.690.853
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.964.540.543	27.270.949.901
Chi phí khác ^(*)	447.325.848.260	16.370.806.329
Cộng	528.311.364.743	73.463.322.192

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với 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

	Năm nay	Năm trước
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

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.16a.

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 26/04/2025)	34.056.000	60.000.000	94.056.000
Ông Lê Minh Tân	Chủ tịch HĐQT (đến 26/04/2025)	197.992.000	180.000.000	377.992.000
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Thành viên HĐQT	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 Bàn	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

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 TỔNG HỢP

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

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

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao năm trước	Cộng thu nhập
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 Ban Kiểm soát		115.448.000	96.000.000	211.448.000
Người quản lý khác (các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng)		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
Bà 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 BKS (từ 24/6/2023)	118.902.000	43.633.333	162.535.333
Các thành viên Ban Kiểm soát		48.368.000	96.000.000	144.368.000
Người quản lý khác (các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng)		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 Khu công nghiệp 1369	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	Công ty con
Công ty TNHH Toàn Thắng	Công ty con
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Phường Nghĩa Đức	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 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 TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (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)

Công ty Cổ phần Palmyland

Công ty liên kết của Công ty con (từ ngày 26/12/2025)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2, Công ty còn phát sinh các giao dịch mua hàng hóa với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương	64.587.000	2.430.360.560
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	549.828.690	527.272.727
Công ty TNHH Dịch vụ kỹ thuật Vacvina	-	24.000.000

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.14 và V.16a.

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 Công ty.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực thương mại;
- Lĩnh vực đầu tư Bất động sản;
- Lĩnh vực xây lắp;
- Lĩnh vực khác (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 Công ty như sau:

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	136.232.820.099	93.476.917.118	17.501.665.327	9.064.649.415	256.276.051.959
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	136.232.820.099	93.476.917.118	17.501.665.327	9.064.649.415	256.276.051.959
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	8.114.991.894	23.849.824.371	6.346.820.204	5.599.435.777	43.911.072.246
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(10.806.213.330)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					33.104.858.916
Doanh thu hoạt động tài chính					25.097.169.713
Chi phí tài chính					(8.108.210.799)
Thu nhập khác					344.343.991

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp

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 TỔNG HỢP

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

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

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực khác	Cộng
Chi phí khác					(4.048.356.212)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(10.122.372.837)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					36.267.432.772
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác					(3.972.747.646)
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					4.562.206.025
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	201.623.497.945	19.687.303.970	56.521.190.262	13.678.885.975	291.510.878.152
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	201.623.497.945	19.687.303.970	56.521.190.262	13.678.885.975	291.510.878.152
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	4.085.198.806	4.254.148.545	8.722.101.467	8.909.279.613	25.970.728.431
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(8.619.942.994)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					17.350.785.437
Doanh thu hoạt động tài chính					7.942.033.874
Chi phí tài chính					(6.566.863.256)
Thu nhập khác					9.011
Chi phí khác					(540.560.387)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(4.064.656.713)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					14.120.747.966
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác					1.471.518.181
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					4.806.690.853

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

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	19.137.036.927	551.678.728.867	20.704.404.811	3.998.945.822	595.519.116.427
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					671.529.132.225
Tổng tài sản					1.267.048.248.652
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	11.266.153.911	13.322.385.494	19.762.502.298	151.135.185	44.502.176.888
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					524.336.616.812
Tổng nợ phải trả					568.838.793.700
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	53.107.099.389	155.768.368.460	18.051.303.388	29.394.220.184	256.320.991.421
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					522.942.448.793
Tổng tài sản					779.263.440.214
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	5.697.907.422	528.799.500	5.628.361.162	345.523.881	12.200.591.965
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					104.220.826.069
Tổng nợ phải trả					116.421.418.034

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 TỔNG HỢP

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

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

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của 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, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Tokumo.

Ngày 16 tháng 01 năm 2026, 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, 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, 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 tổng hợp.

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

