



**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG 1369
1369 CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY**
Số: 35/CBTT-C69.2025
No: 35/CBTT-C69.2025

**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 28 tháng 08 năm 2025
Hai Phong, August 28, 2025*

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) soát xét giữa niên độ 2025 như sau:

Pursuant to Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the securities market, 1369 Construction Joint Stock Company hereby discloses the reviewed interim financial statements for 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, Việt Nam/ *No 37, 38 Da Tuong street, Le Thanh Nghi 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 giữa niên độ năm 2025/ Interim 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/ Circumstances requiring clarification:

+ 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:/ Explanatory Report (if applicable):

☐ 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 for the reporting period shows a difference of 5% or more between pre-audit and post-audit figures, 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 tax for the reporting period increases or decreases 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:/ Explanatory Report (if applicable):

☒ 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 29/08/2025 tại đường dẫn: <https://cpxd1369.com.vn/tai-lieu/bao-cai-tai-chinh/>. This information has been published on the company's website on 29/08/2025 at the link: <https://cpxd1369.com.vn/tai-lieu/bao-cai-tai-chinh/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố./ We hereby certify that the disclosed information is true and take full legal responsibility for the content of the disclosed information 

Tài liệu đính kèm: Attached documents:

- BCTC tổng hợp giữa niên độ năm 2025/Interim Combined Financial Statements 2025
- Văn bản giải trình số: 56/CVGT-C69.25/Explanation document No.: 56/CVGT-C69.25

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: 56/ CVGT-C69.25
No: 56/ CVGT-C69.25

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 29 tháng 08 năm 2025
Hai Phong, August 29, 2025

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 BCTC tổng hợp giữa niên độ năm 2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 được lập ngày 25/08/2025 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/ *Interim Combined Financial Statements 2025 of Construction Joint Stock Company 1369 were prepared on 25/08/2025, 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 30/06/2025 so với kỳ báo cáo 30/06/2024/*Explanation content: Explanation of the difference in profit after corporate income tax in the 30 June 2025 reporting period compared to the 30 June 2024 reporting period*



ĐV: VNĐ

STT	Các chỉ tiêu <i>Indicators</i>	30/06/2024 <i>June 30, 2024</i>	30/06/2025 <i>June 30, 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>	158.488.959.155	144.578.277.652	(13.910.681.503)	- 8,78%
2	Lợi nhuận sau thuế tổng hợp <i>Combined profit after tax</i>	7.723.948.309	29.791.667.171	22.067.718.862	285,71%

Nguyên nhân: / Reasons:

Lợi nhuận sau thuế tổng hợp 6 tháng đầu năm 2025 đạt 29,79 tỷ đồng, tăng 22,07 tỷ đồng (tương ứng tăng 286%) so với cùng kỳ năm 2024 (7,72 tỷ đồng).

- Doanh thu giảm nhưng giá vốn giảm mạnh hơn, giúp biên lợi nhuận gộp cải thiện đáng kể. Điều này cho thấy công ty kiểm soát tốt chi phí, cơ cấu doanh thu chuyển dịch sang mảng có biên lợi nhuận cao hơn.

- Doanh thu tài chính tăng đột biến, năm 2025 ghi nhận 21,65 tỷ đồng, tăng thêm 17,67 tỷ đồng (tương ứng tăng 444%) so với 2024, chủ yếu đến từ việc chuyển nhượng cổ phần

The combined post-tax profit for the first six months of 2025 reached VND 29.79 billion, an increase of VND 22.07 billion (equivalent to 286%) compared to the same period in 2024 (VND 7.72 billion).

- Although revenue decreased, cost of goods sold declined at a much sharper rate, resulting in a significant improvement in gross profit margin. This indicates that the Company effectively controlled costs and that revenue structure shifted towards segments with higher profit margins.

- Financial income surged, reaching VND 21.65 billion in 2025, an increase of VND 17.67 billion (equivalent to 444%) compared to 2024, primarily derived from the transfer of shares



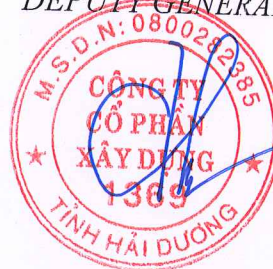
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29/08/2025 tại đường dẫn: <http://www.cpxd1369.com.vn> /This information has been published on the company's website on 29/08/2025 at the link: <http://www.cpxd1369.com.vn>.

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. *gh*

Nơi nhận:/ Recipients:

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

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC *Thư*
DEPUTY GENERAL DIRECTOR



NGUYỄN THỊ THUY
NGUYEN THI THUY



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 THÁNG ĐẦU CỦA 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 soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 34



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 giữa giữa niên độ 6 tháng đầu của 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, 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 Xây dựng 1369 Quảng Bình, 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 kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Bà Lại Thị Lý	Trưởng ban	Ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà 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 bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2025
Ông Trần Xuân Bản	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2025
Phó Tổng Giám đốc thường trực	đốc	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 06 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trần Xuân Bản - Tổng Giám đốc (đến ngày 01 tháng 06 năm 2025) và Ông Lê Tuấn Nghĩa - Tổng Giám đốc (từ ngày 01 tháng 6 năm 2025).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của 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 giữa niên độ 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 kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ 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 sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của 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 giữa niên độ.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa

Ngày 25 tháng 8 năm 2025

815-0
NHÂN
NG TY
HIỆM HƯ
ÁN VÀ T
A & C
HÀ NỘ
4 - TP.

Số: 2.0524/25/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 34 bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 giữa niên độ.

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

Vũ Minh Khôi - Thành viên Ban Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán số: 2897-2025-008-1

Người được ủy quyền
Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2025

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		736.446.333.006	348.669.359.505
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	16.385.574.921	4.988.962.519
1. Tiền	111		4.085.574.921	4.988.962.519
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.300.000.000	-
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		150.894.030.942	188.454.890.554
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	23.297.420.620	38.468.300.736
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	6.817.700.108	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	114.525.000.000	81.125.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	6.253.910.214	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		568.932.566.005	155.136.982.509
1. Hàng tồn kho	141	V.7	568.932.566.005	155.136.982.509
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		234.161.138	88.523.923
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		234.161.138	85.119.250
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	2.920.373
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	-	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 Nghi, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 202

Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		520.461.841.962	430.594.080.709
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		19.400.000.000	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	19.400.000.000	18.900.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		20.172.626.155	21.936.381.442
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	20.172.626.155	21.936.381.442
<i>Nguyên giá</i>	222		54.647.982.587	61.328.999.932
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(34.475.356.432)	(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.9	984.375.023	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		(2.515.624.977)	(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	479.173.618.576	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		(1.276.381.424)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		546.222.208	404.574.246
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		546.222.208	404.574.246
2. Tài sản thuê 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		1.256.908.174.968	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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 202

Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		565.174.485.617	116.421.418.034
I. Nợ ngắn hạn	310		564.769.985.617	115.951.418.034
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	16.805.752.502	10.046.843.098
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	5.072.492.543	2.153.748.867
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	449.329.091.601	6.638.869.585
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	69.109.589	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		7.500.000	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		-	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14a	93.122.635.512	93.663.758.647
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		363.403.870	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		404.500.000	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		66.500.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14b	338.000.000	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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 202

Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		691.733.689.351	662.842.022.180
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	691.733.689.351	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		3.000.000.000	2.500.000.000
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		-	-
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		70.733.969.351	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		29.791.667.171	-
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		1.256.908.174.968	779.263.440.214

Lập, ngày 25 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thụy

Trần Thị Tuyết

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	144.578.277.652	158.488.959.155
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		144.578.277.652	158.488.959.155
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	120.513.766.600	144.021.295.119
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		24.064.511.052	14.467.664.036
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	21.655.809.713	3.982.428.956
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.908.463.018	4.046.889.690
Trong đó: chi phí lãi vay	23		2.621.657.216	4.890.594.120
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	159.875.187	404.727.025
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	4.624.026.623	3.910.782.706
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		37.027.955.937	10.087.693.571
11. Thu nhập khác	31		316.957.432	1.442
12. Chi phí khác	32		64.079.739	233.196.280
13. Lợi nhuận khác	40		252.877.693	(233.194.838)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		37.280.833.630	9.854.498.733
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	7.489.166.459	2.130.550.424
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		29.791.667.171	7.723.948.309
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6	-	-

Lập, ngày 25 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thụy

Kế toán trưởng

Trần Thị Tuyết

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		37.280.833.630	9.854.498.733
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V8.9	2.299.414.707	2.461.719.449
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	1.276.381.424	(844.374.292)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.3	(94.230)	(226.212.305)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(21.016.355.537)	(3.063.516.438)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	2.621.657.216	4.890.594.120
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		22.461.837.210	13.072.709.267
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		45.343.663.599	26.609.247.213
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(413.795.583.496)	24.758.946.967
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		459.530.797.908	(13.510.444.352)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(290.689.850)	367.415.931
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.707.403.632)	(5.103.395.387)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(3.806.627.233)	(1.026.092.307)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(101.400.000)	(220.860.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		106.634.594.506	44.947.527.332
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)	(198.354.545)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		529.074.074	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(33.400.000.000)	(40.125.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	54.875.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(128.600.000.000)	(15.800.000.000)
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		-	3.063.516.438
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(80.064.953.199)	1.815.161.893

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.14	89.180.207.561	144.403.695.785
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.14	(104.353.330.696)	(186.544.127.629)
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		(15.173.123.135)	(42.140.431.844)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		11.396.518.172	4.622.257.381
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		94.230	600.329
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	16.385.574.921	8.577.220.370

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thụy

Kế toán trưởng

Trần Thị Tuyết

Lập, ngày 25 tháng 8 năm 2025

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu 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 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	Xây lắp, thương mại và dịch vụ	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	Số 50 phố Hoàng Ngân, 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 Trọm, 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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

Công ty chỉ có 01 đơn vị trực thuộc là Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 Quảng Bình, 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 kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. **Nhân viên**
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 55 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 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 MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp 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 giữa niên độ.
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 giữa niên độ.

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

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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. 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.

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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức 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. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

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 vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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 dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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 kỳ.

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 kỳ.

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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 kỳ.

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.
- 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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.

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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 được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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.

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.

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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 giữa niên độ của Công ty.

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

1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	932.305.794	3.070.737.971
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.153.269.127	1.918.224.548
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	12.300.000.000	-
Cộng	16.385.574.921	4.988.962.519

2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	281.100.000.000	(1.276.381.424)	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	(1.276.381.424)	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 gói 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	(1.276.381.424)	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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (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 kỳ		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 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 Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh	1.000.000 CP	42,09%	1.000.000 CP	42,09%
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 kỳ, 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 kỳ:

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

⁽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 kỳ, 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 thành phố Lạng Sơn cấp, Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương có vốn điều lệ 60.000.000.000 VND. Trong kỳ, Công ty đã đầu tư 10.800.000.000 VND, tương đương 1.080.000 cổ phần, chiếm 18% vốn điều lệ.

^(v) Trong kỳ, 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/CP).

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.

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:

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	-	1.332.513.249
Trích lập dự phòng bổ sung/ (Hoàn nhập dự phòng)	1.276.381.424	(844.374.292)
Số cuối kỳ	1.276.381.424	488.138.957

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>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á		
Cho vay	17.500.000.000	40.125.000.000
Lãi cho vay	2.023.202.054	620.085.616
Doanh thu bán hàng hóa	-	116.280.000

Công ty TNHH Toàn Thắng

Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ	720.000.000	720.000.000
Doanh thu xây dựng	95.877.150	1.232.103.704
Mua dịch vụ	12.492.116	7.312.599
Mua xe	472.727.273	-
Vay	14.500.000.000	-
Chi phí lãi vay	9.109.589	-

Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh

Doanh thu xây dựng	-	2.861.044.444
Lãi cho vay	247.945.205	249.315.068

Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam

Cho vay	15.900.000.000	-
Lãi cho vay	108.252.055	-

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369

Góp vốn vào Công ty liên kết	27.000.000.000	-
------------------------------	----------------	---

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	2.786.620.000	3.286.620.000
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	2.786.620.000	3.286.620.000
Phải thu các khách hàng khác	20.510.800.620	35.181.680.736
Công ty TNHH MTV Cơ khí Trọng Hiếu	2.547.140.821	1.643.536.701
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	1.242.148.439	4.314.332.755
Các khách hàng khác	14.757.421.360	21.845.891.280
Cộng	23.297.420.620	38.468.300.736

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bà Nguyễn Thị Nguyên ^(*)	-	20.000.000.000
Công ty TNHH Kỹ thuật và Thương mại Long Tech	1.010.040.000	-
Văn phòng Tư vấn và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng	1.473.700.000	1.473.700.000
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Đông Hải	833.957.290	-
Quảng Ninh - Xí nghiệp Đá Thống Nhất		
Các nhà cung cấp khác	3.500.002.818	14.872.280.083
Cộng	6.817.700.108	36.345.980.083

(*) Khoản tiền trả cho Bà Nguyễn Thị Nguyên 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 Nguyên tại Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật Vacvina ("Vacvina"), giá chuyển nhượng bằng giá trị vốn góp là 35.000.000.000 VND, tương ứng 17,5% vốn điều lệ của Vacvina. Ngày 06/01/2025, Công ty đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng theo hợp đồng, các bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng ngày 08/01/2025. Ngày 27/5/2025, 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 ngắn hạn bên liên quan

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	93.625.000.000	76.125.000.000
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy	5.000.000.000	5.000.000.000
Quảng Ninh		
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	15.900.000.000	-
Cộng	114.525.000.000	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:

<u>Tên Công ty</u>	<u>Thời hạn</u>	<u>Lãi suất/năm</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	6 - 12 tháng	5%/năm	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh	12 tháng	8%/năm	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	3 - 9 tháng	8%/năm	Hàng tồn kho và phần vốn góp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty TNHH Tư Vấn Sunfeel huyện Phụng Tiết thành phố Trùng Khánh tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam

6. Phải thu khác**6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Phải thu các bên liên quan - Lãi cho vay	4.299.385.615	-	1.919.986.301	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	524.383.560	-	276.438.355	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	3.666.750.000	-	1.643.547.946	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	108.252.055	-	-	-

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	1.954.524.599	-	30.595.623.434	-
Phải thu về ủy thác	-	-	30.417.643.835	-
- Ông Nguyễn Tiến Dũng	-	-	15.690.410.958	-
- Ông Nguyễn Văn Triệu	-	-	14.727.232.877	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Bất động sản An Phát NS	1.776.544.511	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	177.979.599	-	177.979.599	-
Cộng	6.253.909.725	-	32.515.609.735	-

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Tân Hưng ⁽ⁱ⁾	18.900.000.000	18.900.000.000
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	500.000.0000	-
Cộng	19.400.000.000	18.900.000.000

- (i) Khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Tân Hưng theo Biên bản thỏa thuận ngày 25/6/2024 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng môi giới bất động sản tại Dự án Cụm công nghiệp phía Tây Việt Hòa khi Dự án đủ điều kiện bán hàng. Ngày 27/6/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương 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 kỳ		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	4.827.796.762	-	8.335.716.063	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ^(*)	543.434.998.384	-	123.548.782.235	-
Hàng hóa	20.669.770.859	-	20.976.753.075	-
Cộng	568.932.566.005	-	155.136.982.509	-

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án BĐS Thôn Cả - Đồng Côi - Bắc Ninh (Chi phí quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng của 98 lô đất xây thô)	55.045.668.313	75.295.355.044
Dự án BĐS Ninh Xá - Bắc Ninh	8.602.786.650	8.591.856.275
Dự án BĐS Thái Học - Bình Giang (Tiền sử dụng đất, chi phí khác)	468.658.201.703	29.801.209.324
Các dự án bất động sản khác	4.206.695.936	4.097.363.982
Các công trình, dự án khác	6.921.645.782	5.762.997.610
Cộng	543.434.998.384	123.548.782.235

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
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 kỳ	-	-	529.027.273	-	529.027.273
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.737.743.710)	(1.472.300.908)	-	(7.210.044.618)
Số cuối kỳ	976.155.832	35.003.028.584	18.635.443.626	33.354.545	54.647.982.587
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	226.012.129	4.776.755.131	3.199.849.092	-	8.202.616.352
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 kỳ	25.004.790	1.160.255.010	892.069.455	3.335.454	2.080.664.709
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.737.743.710)	(1.260.183.057)	-	(6.997.926.767)
Số cuối kỳ	463.557.634	22.372.264.473	11.631.751.599	7.782.726	34.475.356.432
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 kỳ	512.598.198	12.630.764.111	7.003.692.027	25.571.819	20.172.626.155
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 6.702.962.134 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng.

9. 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:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	3.500.000.000	2.296.874.979	1.203.125.021
Khấu hao trong kỳ	-	218.749.998	(218.749.998)
Số cuối kỳ	3.500.000.000	2.515.624.977	984.375.023

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 kỳ kế toán 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.

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	69.753.960	-
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương	69.753.960	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	16.735.998.542	10.046.843.098
Công ty TNHH Tơ lụa Sunfeel huyện Phụng Tiét thành phố Trùng Khánh(*)	7.500.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Ngọc Chung Sơn La	738.935.500	2.476.107.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Minh Long Vina	1.683.517.000	-
Các nhà cung cấp khác	6.813.546.042	7.570.736.098
Cộng	16.805.752.502	10.046.843.098

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

(*) Phải trả Công ty TNHH Tư vấn Sunfeel huyện Phụng Tiến thành phố Trùng Khánh theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 04 tháng 5 năm 2025 (thuyết minh V.2), thời hạn thanh toán trước ngày 31 tháng 10 năm 2025.

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng thương mại Hải Dương Solar	-	500.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Vận tải Thương mại Nam Phát	483.927.000	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
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Bình Bắc	1.837.800.000	-
Công ty Cổ phần Sotana	1.168.825.677	-
Các khách hàng khác	1.326.782.666	618.490.667
Cộng	5.072.492.543	2.153.748.867

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.585.247.070	-	3.739.481.840	(1.276.836.418)	5.047.892.492
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	645.601.455	(645.601.455)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.003.959.807	-	7.489.166.459	(3.806.627.233)	7.686.499.033
Thuế thu nhập cá nhân	30.036.374	484.300	114.399.300	(5.577.800)	138.373.574
Thuế nhà đất	-	-	23.568.109	(23.568.109)	-
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	-	-	63.968.082	(63.968.082)	-
Cộng	6.638.869.585	484.300	448.538.511.747	(5.847.805.431)	449.329.091.601

Thuế giá trị gia tăng

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

Tiền sử dụng đất

Theo thông báo số 4790/TB-CCTKV5 của chi cục thuế khu vực 5 và điều chỉnh theo thông báo số 957/TB-HPH ngày 31/7/2025 của Cục Thuế thành phố Hải Phòng, Liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD phải nộp tiền sử dụng đất cho Dự án Đầu tư Xây dựng Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và cư dân mới xã Thái Học, Bình Giang của UBND huyện Bình Giang, diện tích 31.847,15m², giá 14.664.192 đồng/m². Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là 467.010.715.886 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 kỳ được dự tính như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	37.280.833.630	9.854.498.733
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	225.374.137	301.750.800
- Các khoản điều chỉnh tăng	225.469.367	474.313.106
<i>Chi phí khấu hao xe ô tô tương ứng với phần nguyên giá vượt trên 1,6 tỷ đồng.</i>	161.389.998	241.118.331
<i>Thuế, bảo hiểm bị phạt, truy thu</i>	62.630.761	233.194.775
<i>Các khoản chi phí không hợp lý, hợp lệ khác</i>	1.448.608	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	(95.230)	(172.562.306)
Thu nhập tính thuế	37.506.207.767	10.156.249.533
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập tính thuế tại Văn phòng	37.355.181.662	10.652.752.118
Thu nhập tính thuế tại Chi nhánh	151.026.105	(496.502.585)
<i>Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	7.501.241.553	2.130.550.424
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>	<i>(12.075.094)</i>	<i>-</i>
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	7.489.166.459	2.130.550.424

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 giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	9.109.589	-
Công ty TNHH Toàn Thắng - Chi phí lãi vay phải trả	9.109.589	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	60.000.000	3.283.393.967
Dự trả chi phí lãi vay	-	94.856.005
Trích trước chi phí công trình	60.000.000	3.188.537.962
Cộng	69.109.589	3.283.393.967

14. Vay**14a. Vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn các bên liên quan⁽ⁱ⁾</i>	17.100.000.000	960.000.000
Ông Lê Anh Luân	2.600.000.000	960.000.000
Công ty TNHH Toàn Thắng	14.500.000.000	-
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng⁽ⁱⁱ⁾</i>	75.758.635.512	92.439.758.647
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	7.389.640.020	7.378.532.449
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	14.345.810.343	14.458.714.526

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	1.118.998.198	2.656.632.084
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	35.928.921.432	47.091.439.932
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương	9.582.294.386	9.372.509.111
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hải Dương	1.984.936.958	4.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	2.787.556.435	2.788.574.869
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hải Dương	2.620.477.740	4.693.355.676
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.14b)	264.000.000	264.000.000
Cộng	93.122.635.512	93.663.758.647

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

- (i) Khoản vay không có tài sản đảm bảo các bên liên quan để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 3- 12 tháng, lãi suất 0%-5%/năm.
- (ii) Các khoản vay ngân hàng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại và hoạt động khác. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản của Công ty và tài sản của các bên thứ ba. 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%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	32 tỷ VND	Không quá 06 tháng	5,3%-5,7%
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	60 tỷ VND	Không quá 09 tháng	6,0%
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	60 tỷ VND	Không quá 06 tháng	5,7%
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương	9,6 tỷ VND	Không quá 10 tháng	6,0%
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hải Dương	5 tỷ VND	Không quá 06 tháng	8,2%
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Hải Dương	2,81 tỷ VND	Không quá 04 tháng	6,5%
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hải Dương	18 tỷ VND	Không quá 04 tháng	7,5%

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Vay bên liên quan	Vay ngân hàng	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 kỳ	19.290.000.000	84.390.207.561	-	103.680.207.561
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	132.000.000	132.000.000
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(3.150.000.000)	(101.071.330.696)	(132.000.000)	(104.353.330.696)
Số cuối kỳ	17.100.000.000	75.758.635.512	264.000.000	93.122.635.512

14b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương theo Hợp đồng vay ngày 19/9/2024 để thanh toán chi phí mua ô tô con, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 6,8%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

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

Thời hạn thanh toán khoản vay dài hạn như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	264.000.000	264.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	338.000.000	470.000.000
Cộng	602.000.000	734.000.000

Chi tiết số phát sinh về khoản vay dài hạn ngân hàng:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	470.000.000	-
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(132.000.000)	-
Số cuối kỳ	338.000.000	-

15. Vốn chủ sở hữu**15a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	617.999.720.000	2.000.000.000	29.621.554.214	649.621.274.214
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	7.723.948.309	7.723.948.309
Trích thù lao HĐQT và BKS	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
Trích lập các quỹ	-	500.000.000	(800.000.000)	(300.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	617.999.720.000	2.500.000.000	35.945.502.523	656.445.222.523
Số dư đầu năm nay	617.999.720.000	2.500.000.000	42.342.302.180	662.842.022.180
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	29.791.667.171	29.791.667.171
Trích thù lao HĐQT và BKS	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
Trích lập các quỹ	-	500.000.000	(800.000.000)	(300.000.000)
Số dư cuối kỳ nay	617.999.720.000	3.000.000.000	70.733.969.351	691.733.689.351

15b. Cổ phiếu

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

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**15c. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	71.803.211.549	116.108.373.507
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.151.892.091	7.705.065.884
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư cho thuê	720.000.000	720.000.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	66.874.789.275	17.254.407.468
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.028.384.737	16.701.112.296
Cộng	144.578.277.652	158.488.959.155

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 không phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con, công ty liên kết.

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán hàng hóa	68.077.227.990	113.715.086.997
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.130.843.875	2.732.388.722
Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư cho thuê	218.749.998	218.749.998
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	49.993.081.054	13.507.201.542
Giá vốn hợp đồng xây dựng	93.863.683	13.847.867.860
Cộng	120.513.766.600	144.021.295.119

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	-	7.296.575
Lãi tiền gửi không kỳ hạn và tương đương tiền	918.908	19.407.173
Lãi thanh lý khoản đầu tư dài hạn 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	-
Lãi ủy thác đầu tư	955.397.261	1.819.228.082
Lãi cho vay	2.379.399.314	1.471.589.041
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	438.695.780
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	94.230	226.212.305
Cộng	21.655.809.713	3.982.428.956

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	2.621.657.216	4.890.594.120
Dự phòng/ (hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	1.276.381.424	(844.374.292)
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	10.424.378	-
Chi phí tài chính khác	-	669.862
Cộng	3.908.463.018	4.046.889.690

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	2.129.444.476	2.095.290.350
Chi phí vật liệu quản lý	16.556.455	33.989.857
Chi phí đồ dùng văn phòng	90.169.399	68.789.559
Chi phí khấu hao tài sản cố định	511.079.453	575.874.515
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	6.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.563.357.528	798.827.190
Các chi phí khác	307.419.312	332.011.235
Cộng	4.624.026.623	3.910.782.706

6. Lãi trên cổ phiếu

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

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.934.078.663	5.293.159.264
Chi phí nhân công	3.173.401.241	5.696.471.994
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.299.414.707	2.461.719.449
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.534.614.508	8.153.256.561
Chi phí khác ^(*)	439.429.512.750	986.530.909
Cộng	478.371.021.869	22.591.138.177

^(*) 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

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Ông Lê Anh Luân (Bên liên quan của thành viên HĐQT)		
Vay không tính lãi	4.790.000.000	2.060.000.000
Trả tiền vay	3.150.000.000	704.000.000

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.14a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao năm trước	Cộng thu nhập
Kỳ này				
Bà Tiêu Thị Bạch Dương	Chủ tịch HĐQT (từ 25/4/2025)	-	60.000.000	60.000.000
Ông Lê Minh Tân	Chủ tịch HĐQT (đến 25/4/2025)	65.304.000	180.000.000	245.304.000
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Thành viên HĐQT	27.006.000	60.000.000	87.006.000
Bà Vũ Thị Thu Hiền	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Xuân Bản	Tổng Giám đốc (đến 01/6/2025)	81.726.000	-	81.726.000
	Phó TGĐ thường trực (từ 05/6/2025)			
Bà Vũ Lê Hoa	Thành viên HĐQT độc lập	-	60.000.000	60.000.000
Bà Lại Thị Lý	Trưởng BKS	58.138.000	84.000.000	142.138.000
Các thành viên BKS		50.287.000	96.000.000	146.287.000
Người quản lý khác (Các PTGD và KTT)		342.699.000	-	342.699.000
Cộng		625.160.000	600.000.000	1.225.160.000
Kỳ trước				
Ông Lê Minh Tân	Chủ tịch HĐQT	63.616.300	180.000.000	243.616.300
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Thành viên HĐQT	420.500	60.000.000	60.420.500
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	109.530.000	-	109.530.000
Bà Lại Thị Lý	Trưởng Ban Kiểm soát (từ 24/6/2023)	60.021.000	43.633.333	103.654.333
Các thành viên BKS		-	96.000.000	96.000.000
Người quản lý khác (Các PTGD và KTT)		374.393.400	-	374.393.400
Cộng		607.981.200	530.633.333	1.138.614.533

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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 Thực hiện Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Phường Nghĩa Đức	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đá Quảng Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	Công ty liên kết (đến ngày 02/01/2025)
Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu T&T	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xi măng Phúc Lộc	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Xăng dầu Nhật Nam Anh	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
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
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 TNHH Tấn Thành	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Hà Nội	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Cá giống Nam Sách	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Nam Phương	Cổ đông lớn (đến ngày 24/7/2025)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty 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:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	21.798.950	-
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương	64.587.000	2.430.360.560

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.10, V.13 và V.14a.

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 khác (xây lắp, sản xuất bột đá, môi giới bất động sản, cho thuê tài sản, dịch vụ vận chuyển, bốc xếp,...).

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Kỳ này				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	71.803.211.549	66.874.789.275	5.900.276.828	144.578.277.652
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	71.803.211.549	66.874.789.275	5.900.276.828	144.578.277.652
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	3.725.983.559	16.881.708.221	3.456.819.272	24.064.511.052
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(4.783.901.810)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				19.280.609.242
Doanh thu hoạt động tài chính				21.655.809.713
Chi phí tài chính				(3.908.463.018)
Thu nhập khác				316.957.432
Chi phí khác				(64.079.739)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(7.489.166.459)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				29.791.667.171
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác				1.099.352.355
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				2.495.063.418
Kỳ trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	116.108.373.507	17.254.407.468	25.126.178.180	158.488.959.155
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	116.108.373.507	17.254.407.468	25.126.178.180	158.488.959.155
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	2.393.286.510	3.747.205.926	8.327.171.600	14.467.664.036
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(4.315.509.731)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				10.152.154.305
Doanh thu hoạt động tài chính				3.982.428.956
Chi phí tài chính				(4.046.889.690)
Thu nhập khác				1.442
Chi phí khác				(233.196.280)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(2.130.550.424)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				7.723.948.309
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác				260.612.457
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				2.870.087.368

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 khác	Cộng
Số cuối kỳ				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	53.383.261.986	536.513.352.602	45.015.316.712	634.911.931.300
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				621.996.243.668
Tổng tài sản				1.256.908.174.968
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	7.271.228.424	440.795.753.721	9.754.794.008	457.821.776.153
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				107.352.709.464
Tổng nợ phải trả				565.174.485.617

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

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Số đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	53.107.099.389	155.768.368.460	47.445.523.572	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	5.973.885.043	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

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 kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Lập, ngày 25 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thụy

Trần Thị Tuyết

Lê Tuấn Nghĩa