



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG 1369**

**1369 CONSTRUCTION  
JOINT STOCK COMPANY**

Số: 36/CBTT-C69.2025  
No: 36/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 Dương, ngày 29 tháng 08 năm 2025  
Hai Duong, August 29, 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 Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, TP 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](mailto:cpxd1369@1369.vn)
- Website: <https://cpxd1369.com.vn/>

## 2. Nội dung thông tin công bố/ Disclosed information

- **BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2025/ Interim Consolidated financial statements 2025**

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

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

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

- **Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/ 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 for the reporting period changes from a profit in the same period of the previous year to a loss, or vice versa.*

☐ **Có/Yes**

☐ **Không/No**

*Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:/ Explanatory Report (if applicable):*

☐ **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-cao-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-cao-tai-chinh/>

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

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2025/Interim Consolidated financial statements 2025
- Văn bản giải trình số: 57/CVGT-C69.25/  
Explanation document No.:57/CVGT-C69.25

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
DEPUTY GENERAL DIRECTOR



**NGUYỄN THỊ THUÝ**  
NGUYEN THI THUY





**CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG 1369  
1369 CONSTRUCTION  
JOINT STOCK COMPANY**  
Số: 57/ CVGT-C69.25  
No: 57/ 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 28 tháng 08 năm 2025  
Hai Phong, August 28, 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 Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghi, TP Hải Phòng, Việt Nam/ *Address of headoffice: No 37, 38 Dã Tượng street, Le Thanh Nghi Ward, Hai Phong city, Viet Nam*
4. Điện thoại: 0220.3891.898/ *Telephone: 0220.3891.898*
5. Người thực hiện công bố thông tin: Bà Nguyễn Thị Thuý – Phó Tổng Giám đốc /*Nguyen Thi Thuy - Deputy General Director*
6. Loại thông tin công bố: định kỳ/*Type of disclosed information: Periodic.*
7. Nội dung công bố thông tin/*Disclosed information content:*
  - 7.1 Báo cáo tài chính hợp nhất 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./ *The consolidated Interim Financial Statements for 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 June 30,2025 reporting period compared to the June 30,2024 reporting period*





ĐV: VNĐ

STT	Các chỉ tiêu <i>Indicators</i>	30/06/2024 30 June 2024	30/06/2025 30 June 2025	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>	400.875.942.960	429.271.311.869	28.395.368.909	7,08%
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất <i>/Consolidated profit after tax</i>	10.273.015.219	31.940.939.611	21.667.924.392	210,92%

**Nguyên nhân/Reasons:**

- Doanh thu tăng trưởng: 28,3 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 7,08%;
- Lợi nhuận sau thuế tăng đột biến: 21,7 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 210,92%.

Nguyên nhân chính: Trong kỳ, công ty mẹ đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản với lợi nhuận gộp đạt 16,9 tỷ đồng, tăng 350,5% so với cùng kỳ năm 2024. Bên cạnh đó, lợi nhuận tăng thêm do ghi nhận lãi từ hoạt động đầu tư vốn chiếm trên 56% trong tổng lợi nhuận đạt được của kỳ báo cáo.

Kết quả kinh doanh của các công ty con, công ty liên kết đảm bảo ổn định.

- Revenue growth: VND 28.3 billion, equivalent to an increase of 7.08%.
- Post-tax profit surged: VND 21.7 billion, equivalent to an increase of 210.92%.

***Main reasons:***

- During the period, the parent company recorded revenue from real estate transfer activities, with gross profit reaching VND 16.9 billion, up 350.5% compared to the same period in 2024. In addition, profit further increased due to recognized gains from capital investment activities, which accounted for over 56% of the total profit achieved during the reporting period.
- The business performance of subsidiaries and associates remained stable.

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./](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. *th*

**Nơi nhận:/ Recipients:**

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

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC** *thue*  
**DEPUTY GENERAL DIRECTOR**



**NGUYỄN THỊ THUÝ**  
**NGUYEN THI THUY**





**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
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 hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 39

\*\*\*\*\*





**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty và các Công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”).

**Khái quát về Công ty**

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

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

**Trụ sở chính**

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

**Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:**

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

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong 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 Nguyễn Thị Hồng Nhung	Thành viên	Ngày 27 tháng 4 năm 2024
Bà Phạm Thị Doan	Thành viên	Ngày 27 tháng 4 năm 2024

**Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông 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 06 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 hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Nhóm Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Nhóm Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Tổng Giám đốc**



**Lê Tuấn Nghĩa**

Ngày 25 tháng 8 năm 2025



Số: 2.0525/25/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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các Công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 25 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 39 bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.371.673.030.573</b>	<b>1.056.130.757.548</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>73.220.885.344</b>	<b>38.860.091.232</b>
1. Tiền	111		10.920.885.344	13.860.091.232
2. Các khoản tương đương tiền	112		62.300.000.000	25.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>62.924.000.000</b>	<b>213.351.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	62.924.000.000	213.351.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>268.919.228.779</b>	<b>241.582.402.234</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	44.930.632.687	56.681.243.912
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	9.653.312.571	38.865.372.588
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	140.400.000.000	58.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	73.935.283.521	88.035.785.734
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>964.200.696.811</b>	<b>560.561.959.791</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	964.200.696.811	560.561.959.791
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.408.219.639</b>	<b>1.775.304.291</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		919.202.013	358.939.353
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.484.999.927	1.415.880.638
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	4.017.699	484.300
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

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

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

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>224.936.107.310</b>	<b>135.458.520.920</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>19.400.000.000</b>	<b>18.900.000.000</b>
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>31.051.589.447</b>	<b>34.478.233.245</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	30.713.256.124	34.069.899.920
<i>Nguyên giá</i>	222		97.374.147.589	104.691.052.207
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(66.660.891.465)	(70.621.152.287)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		338.333.323	408.333.325
<i>Nguyên giá</i>	228		919.000.000	919.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(580.666.677)	(510.666.675)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>984.375.023</b>	<b>1.203.125.021</b>
<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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.417.159.355</b>	<b>1.232.159.355</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.417.159.355	1.232.159.355
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>167.943.216.478</b>	<b>75.333.302.416</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	51.343.216.478	37.833.302.416
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	116.600.000.000	37.500.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.139.767.007</b>	<b>4.311.700.883</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		912.092.303	1.010.727.488
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		368.143.836	234.729.452
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	V.10	2.859.530.868	3.066.243.943
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.596.609.137.883</b>	<b>1.191.589.278.468</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

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

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>715.815.766.809</b>	<b>341.836.847.005</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>715.155.990.524</b>	<b>341.366.847.005</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	56.431.564.029	45.267.564.779
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	7.064.711.431	12.625.156.755
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	451.285.814.826	9.577.567.768
4. Phải trả người lao động	314		1.058.975.597	1.922.455.612
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	493.546.119	3.712.858.607
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		7.500.000	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		250.908.592	233.888.817
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	198.199.566.060	267.862.550.797
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		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>659.776.285</b>	<b>470.000.000</b>
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.15b	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		255.276.285	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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


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

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

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>880.793.371.074</b>	<b>849.752.431.463</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>880.793.371.074</b>	<b>849.752.431.463</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		617.999.720.000	617.999.720.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		617.999.720.000	617.999.720.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.000.000.000	2.500.000.000
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		81.352.352.013	51.733.500.353
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		50.333.500.353	51.733.500.353
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31.018.851.660	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		178.441.299.061	177.519.211.110
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.596.609.137.883</b>	<b>1.191.589.278.468</b>

Người lập biểu


**Đỗ Thị Ninh**

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 HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

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

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

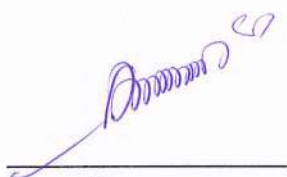
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	429.271.311.869	400.875.942.960
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		429.271.311.869	400.875.942.960
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	394.878.846.163	375.257.839.419
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		34.392.465.706	25.618.103.541
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	26.037.132.052	10.314.065.883
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	7.054.569.683	10.039.847.084
Trong đó: chi phí lãi vay	23		6.682.929.865	9.678.955.190
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2b	617.363.214	356.895.926
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	3.678.049.809	3.346.279.860
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	10.087.376.694	9.005.601.276
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		40.226.964.786	13.897.337.130
12. Thu nhập khác	31		374.872.568	102.141.300
13. Chi phí khác	32		131.282.313	534.045.188
14. Lợi nhuận khác	40		243.590.255	(431.903.888)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		40.470.555.041	13.465.433.242
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		8.407.753.529	3.469.364.799
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		121.861.901	(276.946.776)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		31.940.939.611	10.273.015.219
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		31.018.851.660	8.810.890.352
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		922.087.951	1.462.124.867
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	502	143
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	502	143

Lập, ngày 25 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Thị Ninh



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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		40.470.555.041	13.465.433.242
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8-10	4.545.208.702	4.335.589.611
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.3	(94.230)	(226.212.305)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(24.482.261.889)	(8.530.771.095)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	6.682.929.865	9.678.955.190
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		27.216.337.489	18.722.994.643
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		31.683.823.353	119.319.008.084
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(403.638.737.020)	(149.877.253.004)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		441.341.573.754	(23.741.421.322)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(461.627.475)	46.887.235
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6.773.704.391)	(9.908.411.065)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(6.683.248.216)	(3.082.680.605)
- 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		82.583.017.494	(48.741.736.034)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.237.817.273)	(3.219.202.340)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		646.074.074	699.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(198.324.000.000)	(120.394.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		266.351.000.000	247.768.935.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(135.800.000.000)	(28.950.000.000)
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		7.817.410.324	8.313.955.277
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		21.572.667.125	104.218.778.846



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.16	303.625.237.653	492.705.728.789
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.16	(373.420.222.390)	(541.416.700.959)
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		(69.794.984.737)	(48.710.972.170)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		34.360.699.882	6.766.070.642
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	38.860.091.232	28.449.161.922
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		94.230	600.329
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	73.220.885.344	35.215.832.893

Người lập biểu



Đỗ Thị Ninh

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 HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

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

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 5. Cấu trúc Nhóm Công ty

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

#### 5a. Danh sách Công ty con được hợp nhất

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

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

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

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, Nhóm Công ty có 180 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 214 nhân viên).

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

#### 1. Năm tài chính

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

#### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

##### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

##### **2. Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

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

##### **3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

#### 4. Các khoản đầu tư tài chính

##### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Nhóm Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và chứng chỉ tiền gửi. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và chứng chỉ tiền gửi được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu

##### *Các khoản cho vay*

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

##### *Các khoản đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

##### *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.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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.

#### **5. Các khoản phải thu**

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

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

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

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

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

Tăng, giảm số 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.

#### **6. Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.

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 – 25
Máy móc và thiết bị	03 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06

#### 8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà thuộc sở hữu của Nhóm Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong 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 Nhóm Công ty được khấu hao với thời gian 08 năm.

#### 9. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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

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

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

#### 10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

#### 11. 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.

#### 12. 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.

#### 13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

##### *Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm*

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

- Nhóm Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

- Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, thành phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Nhóm Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

#### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Nhóm Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Nhóm Công ty đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Nhóm Công ty đã 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 và Nhóm Công ty đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

#### ***Tiền lãi***

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

#### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

## **14. 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.



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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.

#### 15. Chi phí đi vay

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

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

#### 16. 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.

#### 17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

#### 18. 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.

#### 19. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	5.112.840.208	10.349.148.226
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.808.045.136	3.510.943.006
Các khoản tương đương tiền ( <i>Tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i> )	62.300.000.000	25.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>73.220.885.344</b>	<b>38.860.091.232</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****2. Các khoản đầu tư tài chính****2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(i)</sup>	27.338.000.000	165.000.000.000
Chứng chỉ tiền gửi <sup>(ii)</sup>	35.586.000.000	48.351.000.000
<b>Cộng</b>	<b>62.924.000.000</b>	<b>213.351.000.000</b>

<sup>(i)</sup> Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam có kỳ hạn gốc từ 4 - 9 tháng, lãi suất từ 2,2% - 6,0%/năm.<sup>(ii)</sup> Chứng chỉ tiền gửi tại Công ty Tài chính TNHH Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng SMBC có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất từ 6%/năm - 7%/năm.

Toàn bộ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.

**2b. Đầu tư vào công ty liên kết**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	LN sau ngày đầu tư	Giá trị sở hữu	Giá gốc	LN sau ngày đầu tư	Giá trị sở hữu
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh	10.000.000.000	(634.148.302)	9.365.851.698	10.000.000.000	(1.274.146.736)	8.725.853.264
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	-	-	-	28.800.000.000	307.449.152	29.107.449.152
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	27.000.000.000	(22.635.220)	26.977.364.780	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>52.000.000.000</b>	<b>(656.783.522)</b>	<b>51.343.216.478</b>	<b>38.800.000.000</b>	<b>(966.697.584)</b>	<b>37.833.302.416</b>

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

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

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

	Số đầu năm	Góp vốn/ mua trong kỳ	Phần lãi/(lỗ) trong kỳ	Giảm do thanh lý	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh	8.725.853.264	-	639.998.434	-	9.365.851.698
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương <sup>(i)</sup>	29.107.449.152	-	-	(29.107.449.152)	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam <sup>(ii)</sup>	-	15.000.000.000	-	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369 <sup>(iii)</sup>	-	27.000.000.000	(22.635.220)	-	26.977.364.780
<b>Cộng</b>	<b>37.833.302.416</b>	<b>42.000.000.000</b>	<b>617.363.214</b>	<b>(29.107.449.152)</b>	<b>51.343.216.478</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

(i) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 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, ghi nhận lãi 4.012.550.848 VND.

(ii) Trong kỳ, Nhóm Công ty nhận chuyển nhượng 2.691.925 cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam từ Công ty TNHH Tư vấn Sunfeel huyện Phụng Tiết thành phố Trùng Khánh với giá chuyển nhượng là 15.000.000.000 VND ( 5.572 VND/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, Nhóm Công ty đã đầu tư 27.000.000.000 VND, tương đương 2.700.000 cổ phần, chiếm 45% vốn điều lệ.

**Tình hình hoạt động của các công ty liên kết**

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

**Giao dịch với các công ty liên kết**

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

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đá Quảng Ninh</b>		
Doanh thu xây dựng	-	2.861.044.444
Lãi cho vay	247.945.205	249.315.068
<b>Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam</b>		
Cho vay	15.900.000.000	-
Lãi cho vay	108.252.055	-
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369</b>		
Góp vốn vào Công ty liên kết	27.000.000.000	-

**2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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

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

#### Giá trị hợp lý

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

#### Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác

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

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>2.822.578.600</b>	<b>3.286.620.000</b>
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	2.786.620.000	3.286.620.000
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	35.958.600	-
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>42.108.054.087</b>	<b>53.394.623.912</b>
Nguyễn Trung Thành <sup>(*)</sup>	7.500.000.000	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Vân Hồ	1.964.090.000	7.377.920.000
Các khách hàng khác	32.643.964.087	46.016.703.912
<b>Cộng</b>	<b>44.930.632.687</b>	<b>56.681.243.912</b>

<sup>(\*)</sup> Trong kỳ, Công ty TNHH Toàn Thắng (Công ty con) đã đầu tư 7.200.000.000 VND tương ứng với 72.000 cổ phần vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt. Ngày 30/6/2025, Công ty con đã ký hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư này cho Ông Nguyễn Trung Thành với tổng giá chuyển nhượng 7.500.000.000 VND, lãi 300.000.000 VND (Thuyết minh VI.3). Toàn bộ số tiền chuyển nhượng, Công ty con đã nhận được vào ngày 23/7/2025.

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bà Nguyễn Thị Nguyên <sup>(*)</sup>	-	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
Ban Quản lý Dự án và Phát triển quỹ đất thành phố Gia Nghĩa	1.272.000.000	1.272.000.000
Các nhà cung cấp khác	5.897.572.571	16.119.672.588
<b>Cộng</b>	<b>9.653.312.571</b>	<b>38.865.372.588</b>

<sup>(\*)</sup> Khoản tiền trả cho Bà Nguyễn Thị Nguyên theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 24/12/2024. Theo đó, Công ty mẹ nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Bà Nguyễn Thị Nguyên tại Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật Vacvina ("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 với giá 49.000.000.000 VND, lãi 14.000.000.000 VND (thuyết minh VI.3).



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>	<b>56.400.000.000</b>	<b>16.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	15.900.000.000	-
Ông Trần Xuân Bản	6.000.000.000	7.000.000.000
Ông Phạm Văn Thụ	-	4.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải	29.500.000.000	-
<b><i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i></b>	<b>84.000.000.000</b>	<b>42.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt	-	10.000.000.000
Ông Trần Văn Trường	15.000.000.000	17.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Nguyễn Tiến Đại	19.000.000.000	-
Ông Vương Anh Tuấn	30.000.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân khác	12.000.000.000	7.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>140.400.000.000</b>	<b>58.000.000.000</b>

Thông tin bổ sung về các khoản cho vay:

<u>Tên Công ty/Cá nhân</u>	<u>Thời hạn</u>	<u>Lãi suất/năm</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh	12 tháng	8%	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	3 - 9 tháng	8%	Hàng tồn kho và phần vốn góp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty TNHH Tơ Lụa Sunfeel huyện Phụng Tiến thành phố Trùng Khánh tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam
Ông Trần Xuân Bản	12 tháng	5%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải	6 tháng	2%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Ông Trần Văn Trường	10 tháng	6%	Cổ phần tại Công ty TNHH Tân Hưng
Ông Nguyễn Văn Hùng	10 tháng	6%	Vốn góp tại Công ty CP Huyndai Hải Dương, Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt
Ông Nguyễn Tiến Đại	6 tháng	2%	Cổ phần tại Công ty Cổ phần Palmyland
Ông Vương Anh Tuấn	6 tháng	2%	Cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng Nam Hà Nội
Các tổ chức và cá nhân khác	6- 12 tháng	5%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****6. Phải thu khác****6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan- Lãi cho vay</b>	<b>802.717.478</b>	-	<b>304.657.533</b>	-
Ông Trần Xuân Bản	21.369.863	-	24.931.507	-
Ông Phạm Văn Thụ	-	-	3.287.671	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải	148.712.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	524.383.560	-	276.438.355	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	108.252.055	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>73.132.566.043</b>	-	<b>87.731.128.201</b>	-
Phải thu về ủy thác <sup>(i)</sup>	51.876.821.917	-	61.417.643.835	-
Tạm ứng <sup>(ii)</sup>	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược khác <sup>(iii)</sup>	10.100.000.000	-	10.100.000.000	-
Dự thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.146.306.223	-	4.226.498.663	-
Dự thu lãi tiền gửi dưới 3 tháng	629.479.452	-	157.758.904	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.379.958.451	-	6.829.226.799	-
<b>Cộng</b>	<b>73.935.283.521</b>	-	<b>88.035.785.734</b>	-

- (i) Các khoản phải thu (bao gồm gốc và lãi) theo các hợp đồng và phụ lục hợp đồng về việc ủy thác cho các cá nhân và tổ chức để tìm kiếm quỹ đất phát triển Dự án, thời gian ủy thác trong vòng 01 năm kể từ ngày chuyển tiền và có thể được gia hạn theo thỏa thuận, lãi suất trong thời gian giữ vốn đầu tư từ 4-5%/năm. Nếu đạt mục tiêu ủy thác, bên nhận ủy thác sẽ nhận được thù lao 1% tính trên giá trị quỹ đất được giao dịch.
- (ii) Các khoản tạm ứng để thực hiện Dự án Cụm công nghiệp Yên Châu, xã Giao Bình và xã Giao Hưng, tỉnh Ninh Bình.
- (iii) Khoản ký cược ký quỹ thực hiện hợp đồng thi công phục vụ dự án Hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thôn Do Nha, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, Bắc Ninh.

**6b. Phải thu dài hạn khác**

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

- (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 m<sup>2</sup>, tổng vốn đầu tư 731.371.422.000 VND, thời hạn hoạt động 50 năm, thời gian xây dựng và đưa vào hoạt động là 48 tháng kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****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	16.675.529.825	-	20.462.507.003	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(i)</sup>	875.145.602.668	-	452.827.820.934	-
Hàng hóa <sup>(ii)</sup>	72.379.564.318	-	84.995.900.718	-
<b>Cộng</b>	<b>964.200.696.811</b>	<b>-</b>	<b>560.561.959.791</b>	<b>-</b>

<sup>(i)</sup> 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, xây dựng của các 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	468.658.201.703	29.801.209.324
(Tiền sử dụng đất, chi phí khác)		
Dự án Khu nhà ở Do Nha - Bắc Ninh (Chi phí quyền sử dụng đất, tư vấn, quản lý giám sát, lãi vay)	213.689.123.778	213.308.925.964
Các dự án bất động sản khác	122.228.176.442	118.177.620.016
Các công trình, dự án khác	6.921.645.782	7.652.854.311
<b>Cộng</b>	<b>875.145.602.668</b>	<b>452.827.820.934</b>

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

<sup>(ii)</sup> Hàng hóa là xe ô tô tại Công ty TNHH Toàn Thắng (Công ty con) có giá trị sổ sách 51.696.210.004 VND được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng.

Chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ tại Dự án Khu nhà ở Do Nha - Bắc Ninh là 1.034.935.459 VND (kỳ trước là 804.484.788 VND).

**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	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	20.309.704.498	49.669.381.378	32.928.872.807	1.748.536.364	34.557.160	104.691.052.207
Mua trong kỳ	-	-	1.052.817.273	-	-	1.052.817.273
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.737.743.710)	(2.631.978.181)	-	-	(8.369.721.891)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>20.309.704.498</b>	<b>43.931.637.668</b>	<b>31.349.711.899</b>	<b>1.748.536.364</b>	<b>34.557.160</b>	<b>97.374.147.589</b>
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	4.998.279.408	8.852.667.484	4.353.505.456	670.645.455	34.557.160	18.909.654.963
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	17.645.807.792	34.017.153.309	17.356.909.511	1.566.724.515	34.557.160	70.621.152.287
Khấu hao trong kỳ	613.727.358	1.560.463.757	1.814.158.476	92.107.402	-	4.080.456.993
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.737.743.710)	(2.302.974.105)	-	-	(8.040.717.815)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>18.259.535.150</b>	<b>29.839.873.356</b>	<b>16.868.093.882</b>	<b>1.658.831.917</b>	<b>34.557.160</b>	<b>66.660.891.465</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	2.663.896.706	15.652.228.069	15.571.963.296	181.811.849	-	34.069.899.920
Số cuối kỳ	<u>2.050.169.348</u>	<u>14.091.764.312</u>	<u>14.481.618.017</u>	<u>89.704.447</u>	-	<u>30.713.256.124</u>
<i>Trong đó:</i>						
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 7.021.141.364 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	<u>3.500.000.000</u>	<u>2.515.624.977</u>	<u>984.375.023</u>

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, Nhóm Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

**10. Lợi thế thương mại**

Là khoản phát sinh khi mua Công ty con - Công ty TNHH Toàn Thắng, chi tiết:

	Nguyên giá	Giá trị đã phân bổ	Giá trị còn lại
Số đầu năm	4.134.261.496	1.068.017.553	3.066.243.943
Khấu hao trong kỳ	-	206.713.075	(206.713.075)
Số cuối kỳ	<u>4.134.261.496</u>	<u>1.274.730.628</u>	<u>2.859.530.868</u>

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b>289.753.960</b>	-
Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu T&T	220.000.000	-
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương	69.753.960	-
<b><i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i></b>	<b>56.141.810.069</b>	<b>45.267.564.779</b>
Công ty Cổ phần Liên doanh Ô tô Hyundai Thành Công Việt Nam	17.611.037.450	10.755.295.950
Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Ninh	18.644.202.000	18.644.201.000
Công ty TNHH Tư vấn Sunfeel huyện Phụng Tiết thành phố Trùng Khánh <sup>(*)</sup>	7.500.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	12.386.570.619	15.868.067.829
<b>Cộng</b>	<b>56.431.564.029</b>	<b>45.267.564.779</b>

<sup>(\*)</sup> Phải trả Công ty TNHH Tư vấn Sunfeel huyện Phụng Tiết 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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 mua xe ô tô	1.140.718.888	9.619.907.888
Các khách hàng khác	2.917.366.866	3.005.248.867
<b>Cộng</b>	<b>7.064.711.431</b>	<b>12.625.156.755</b>

**13. 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 thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.585.247.070	-	5.760.847.355	(2.285.912.684)	6.056.164.042	4.017.699
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	645.601.455	(645.601.455)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.892.777.575	-	8.407.753.529	(6.683.248.216)	8.617.282.888	-
Thuế thu nhập cá nhân	79.916.789	484.300	147.796.950	(71.188.045)	156.041.394	-
Thuế nhà đất	-	-	63.811.109	(63.811.109)	-	-
Tiền sử dụng đất dự án Thái Học Bình Giang	-	-	436.456.326.502	-	436.456.326.502	-
Tiền thuê đất	-	-	32.194.400	(32.194.400)	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	19.626.334	-	-	(19.626.334)	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	17.000.000	(17.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	63.968.082	(63.968.082)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9.577.567.768</b>	<b>484.300</b>	<b>451.595.299.382</b>	<b>(9.882.550.325)</b>	<b>451.285.814.826</b>	<b>4.017.699</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**Tiền sử dụng đất**

Theo thông báo số 4790/TB-CCTKV5 của chi cục thuế khu vực 5 và điều chỉnh theo thông báo số 957/TB-HPH ngày 31/7/2025 của Cục Thuế thành phố Hải Phòng, Liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD phải nộp tiền sử dụng đất cho Dự án Đầu tư Xây dựng Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và cư dân mới xã Thái Học, Bình Giang của UBND huyện Bình Giang, diện tích 31.847,15m<sup>2</sup>, giá 14.664.192 đồng/m<sup>2</sup>. 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**

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

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

**Các loại thuế khác**

Nhóm Công ty kê khai và nộp theo quy định.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****14. Chi phí phải trả**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự trả chi phí lãi vay	433.546.119	524.320.645
Trích trước chi phí công trình	60.000.000	3.188.537.962
<b>Cộng</b>	<b>493.546.119</b>	<b>3.712.858.607</b>

**15. Vay****15a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay bên liên quan<sup>(i)</sup></i>	<b>3.800.000.000</b>	<b>3.545.000.000</b>
Ông Lê Anh Luân	2.600.000.000	960.000.000
Bà Phạm Thị Thu	1.200.000.000	2.585.000.000
<i>Vay ngân hàng<sup>(ii)</sup></i>	<b>188.035.566.060</b>	<b>241.750.339.157</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	21.885.080.557	22.524.721.749
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	20.203.925.033	14.747.563.326
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	10.408.293.559	19.843.122.989
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	36.570.619.557	75.994.763.277
Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	21.603.779.560	19.997.414.800
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	46.712.869.940	58.223.678.496
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển - Chi nhánh Hải Dương	16.296.210.075	14.257.990.540
<i>Vay Công ty Cổ phần Hệ thống BĐS Thăng Long<sup>(iii)</sup></i>	<b>6.100.000.000</b>	<b>6.100.000.000</b>
<i>Vay ngắn hạn các cá nhân</i>	-	<b>4.000.000.000</b>
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.15b)</i>	<b>264.000.000</b>	<b>12.467.211.640</b>
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	264.000.000	264.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Biên	-	12.203.211.640
<b>Cộng</b>	<b>198.199.566.060</b>	<b>267.862.550.797</b>

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

- (i) Khoản vay các cá nhân để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 4-12 tháng, lãi suất 0%.
- (ii) Các khoản vay ngân hàng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại và hoạt động khác. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản của Nhóm Công ty và tài sản của các bên thứ ba. Chi tiết 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

Tại Công ty mẹ:

<b><i>Ngân hàng</i></b>	<b><i>Hạn mức</i></b>	<b><i>Thời hạn</i></b>	<b><i>Lãi suất/năm</i></b>
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%

Tại Công ty TNHH Toàn Thắng:

<b><i>Ngân hàng</i></b>	<b><i>Hạn mức</i></b>	<b><i>Thời hạn</i></b>	<b><i>Lãi suất/năm</i></b>
Ngân Hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Hải Dương	200 tỷ VND	Không quá 06 tháng	5,2% - 6,0%
Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	25 tỷ VND	Không quá 05 tháng	5,6%
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	14,5 tỷ VND	Không quá 12 tháng	5,5%
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	250 tỷ VND	Không quá 12 tháng	5,5% - 6,96%
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	90 tỷ VND	Không quá 12 tháng	5,7%
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hải Dương	150 tỷ VND	Không quá 06 tháng	3,8%- 5,8%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	60 tỷ VND	Không quá 04 tháng	4,0%

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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

	Vay bên liên quan	Vay ngân hàng	Vay ngắn hạn tổ chức khác	Vay ngắn hạn các cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	3.545.000.000	241.750.339.157	6.100.000.000	4.000.000.000	12.467.211.640	267.862.550.797
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	5.990.000.000	297.635.237.653	-	-	-	303.625.237.653
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	-	-	132.000.000	132.000.000
Số tiền vay đã trả trong năm	(5.735.000.000)	(351.350.010.750)	-	(4.000.000.000)	(12.335.211.640)	(373.420.222.390)
Số cuối kỳ	<u>3.800.000.000</u>	<u>188.035.566.060</u>	<u>6.100.000.000</u>	<u>-</u>	<u>264.000.000</u>	<u>198.199.566.060</u>

**15b. Vay dài hạn**

Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương tại Công ty mẹ 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

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	264.000.000	12.467.211.640
Trên 1 năm đến 5 năm	338.000.000	470.000.000
Cộng	<u>602.000.000</u>	<u>12.937.211.640</u>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	470.000.000	17.840.711.640
Số tiền vay đã trả	-	(3.747.500.000)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(132.000.000)	(14.093.211.640)
Số cuối kỳ	<u>338.000.000</u>	<u>-</u>

**16. Vốn chủ sở hữu****16a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	617.999.720.000	2.000.000.000	36.220.736.359	172.573.443.439	828.793.899.798
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	8.810.890.352	1.462.124.867	10.273.015.219
Trích lập quỹ	-	500.000.000	(800.000.000)	-	(300.000.000)
Trích thù lao HĐQT và BKS	-	-	(600.000.000)	-	(600.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	<u>617.999.720.000</u>	<u>2.500.000.000</u>	<u>43.631.626.711</u>	<u>174.035.568.306</u>	<u>838.166.915.017</u>
Số dư đầu năm nay	617.999.720.000	2.500.000.000	51.733.500.353	177.519.211.110	849.752.431.463
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	31.018.851.660	922.087.951	31.940.939.611
Trích lập quỹ	-	500.000.000	(800.000.000)	-	(300.000.000)
Trích thù lao HĐQT và BKS	-	-	(600.000.000)	-	(600.000.000)
Số dư cuối kỳ này	<u>617.999.720.000</u>	<u>3.000.000.000</u>	<u>81.352.352.013</u>	<u>178.441.299.061</u>	<u>880.793.371.074</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****16b. Cổ phiếu**

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

**16c. 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:

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	329.644.489.330	338.586.921.042
Doanh thu cung cấp dịch vụ	29.158.429.381	27.875.057.903
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	2.873.603.883	16.439.556.547
<b>Cộng</b>	<b>429.271.311.869</b>	<b>400.875.942.960</b>

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

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

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	64.517.000	8.543.694.043
Công ty Cổ phần Gốm Sứ Chu Đậu Hải Dương	-	4.925.556.000
Công ty TNHH Tấn Thành	-	6.661.867.323

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn bán hàng hóa	323.920.394.055	333.092.282.603
Giá vốn cung cấp dịch vụ	18.858.777.822	14.936.201.286
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	1.887.843.234	13.503.403.990
<b>Cộng</b>	<b>394.878.846.163</b>	<b>375.257.839.419</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****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	2.858.779.417	1.647.121.633
Lãi tiền gửi không kỳ hạn và tương đương tiền	110.095.876	21.553.324
Lãi thanh lý khoản đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh V.3,4)	14.300.000.000	-
Lãi thanh lý Công ty liên kết (Thuyết minh V.2)	4.012.550.848	2.937.375.000
Lãi ủy thác đầu tư	2.348.383.562	1.471.589.041
Lãi cho vay	2.376.498.412	3.545.158.271
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ cổ gốc ngoại tệ	94.230	226.212.305
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	438.695.780
Chiết khấu thanh toán	30.729.707	26.360.529
<b>Cộng</b>	<b>26.037.132.052</b>	<b>10.314.065.883</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	6.682.929.865	9.678.955.190
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	10.424.378	-
Chi phí tài chính khác	361.215.440	360.891.894
<b>Cộng</b>	<b>7.054.569.683</b>	<b>10.039.847.084</b>

**5. Chi phí bán hàng**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.630.830.655	1.580.962.977
Chi phí đồ dùng	91.059.086	28.870.458
Chi phí khấu hao tài sản cố định	421.288.098	146.458.891
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.055.266.331	1.002.373.632
Các chi phí khác	479.605.639	587.613.902
<b>Cộng</b>	<b>3.678.049.809</b>	<b>3.346.279.860</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	4.373.219.532	4.357.912.855
Chi phí vật liệu quản lý	71.301.973	236.746.398
Chi phí đồ dùng văn phòng	165.852.292	209.439.974
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.543.598.039	1.632.534.821
Thuế, phí và lệ phí	52.194.400	59.263.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.357.296.233	1.244.707.218
Các chi phí khác	1.523.914.225	1.264.997.010
<b>Cộng</b>	<b>10.087.376.694</b>	<b>9.005.601.276</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****7. Lãi trên cổ phiếu****7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	31.018.851.660	8.810.890.352
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	31.018.851.660	8.810.890.352
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	61.799.972	61.799.972
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>502</b>	<b>143</b>

**7b. Thông tin khác**

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

**8. 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	15.796.652.602	16.616.719.961
Chi phí nhân công	13.238.665.614	12.379.380.621
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.338.495.627	4.128.876.536
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.687.682.817	9.587.543.043
Phân bổ lợi thế thương mại	206.713.075	206.713.075
Chi phí khác <sup>(*)</sup>	441.487.950.562	2.883.714.689
<b>Cộng</b>	<b>508.756.160.297</b>	<b>45.802.947.925</b>

<sup>(\*)</sup> 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 Nhóm Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

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

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

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

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



**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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Bà Phạm Thị Thu (Bên liên quan của thành viên HĐQT)</b>		
Vay không tính lãi	1.200.000.000	
Trả tiền vay	2.585.000.000	
<b>Ông Trần Xuân Bản (Phó Tổng Giám đốc thường trực)</b>		
Lãi cho vay	171.917.808	-
<b>Ông Phạm Văn Thụ (Bên liên quan của Thành viên HĐQT)</b>		
Lãi cho vay	79.041.096	-
<b>Bà Nguyễn Thị Thanh Hải (Bên liên quan của Ban Tổng Giám đốc)</b>		
Cho vay	29.500.000.000	-
Lãi cho vay	155.178.000	-

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.5, V.6a và V.16a.

**Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao năm trước	Cộng thu nhập
<b>Kỳ này</b>				
Bà Tiêu Thị Bạch Dương	Chủ tịch HĐQT (từ 25/04/2025)	-	60.000.000	60.000.000
Ông Lê Minh Tân	Chủ tịch HĐQT (đến 25/04/2025)	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 TGD 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
<b>Cộng</b>		<b>625.160.000</b>	<b>600.000.000</b>	<b>1.225.160.000</b>
<b>Kỳ trước</b>				
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
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
<b>Cộng</b>		<b>607.981.200</b>	<b>530.633.333</b>	<b>1.138.614.533</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất 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 Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	Công ty liên kết (đến ngày 02/01/2025)
Công ty Cổ phần 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 liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Nhóm Công ty còn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác, như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Mua hàng hóa</b>		
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	-	163.045.500
Công ty Cổ phần Gốm sứ Chu Đậu Hải Dương	-	1.320.364.570
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương	85.587.000	2.465.360.560
Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu T&T	1.032.224.950	-

#### Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5, V.6a và V16a.

#### 2. Thông tin về bộ phận

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

#### 2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

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

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
<b>Kỳ này</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	329.644.489.330	66.874.789.275	32.752.033.264	429.271.311.869
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>329.644.489.330</b>	<b>66.874.789.275</b>	<b>32.752.033.264</b>	<b>429.271.311.869</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	5.724.095.275	16.881.708.221	11.786.662.210	34.392.465.706
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(13.765.426.503)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				20.627.039.203
Doanh thu hoạt động tài chính				26.037.132.052
Chi phí tài chính				(7.054.569.683)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				617.363.214
Thu nhập khác				374.872.568
Chi phí khác				(131.282.313)
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(8.407.753.529)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(121.861.901)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>31.940.939.611</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>				<b>1.657.476.354</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>				<b>5.011.185.096</b>
<b>Kỳ trước</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	338.586.921.042	17.254.407.468	45.034.614.450	400.875.942.960
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>338.586.921.042</b>	<b>17.254.407.468</b>	<b>45.034.614.450</b>	<b>400.875.942.960</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	5.494.638.439	3.747.205.926	16.376.259.176	25.618.103.541
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(12.351.881.136)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				13.266.222.405
Doanh thu hoạt động tài chính				10.314.065.883
Chi phí tài chính				(10.039.847.084)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				356.895.926
Thu nhập khác				102.141.300
Chi phí khác				(534.045.188)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(3.469.364.799)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				276.946.776
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>10.273.015.219</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>				<b>3.219.202.340</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>				<b>4.335.589.611</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**

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

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	400.751.716.160	948.659.824.614	45.015.316.712	1.394.426.857.486
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				202.182.280.397
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.596.609.137.883</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	144.496.055.659	441.011.218.693	9.754.794.008	595.262.068.360
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				120.553.698.449
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>715.815.766.809</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	437.621.692.518	570.450.980.507	66.556.822.534	1.074.629.495.559
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				116.959.782.909
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.191.589.278.468</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	189.458.216.946	17.060.391.752	23.728.361.958	230.246.970.656
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				111.589.876.349
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>341.836.847.005</b>

**2b. Thông tin về khu vực địa lý**

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

**3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc 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 hợp nhất giữa niên độ.

Lập, ngày 25 tháng 8 năm 2025

Người lập biểu

**Đỗ Thị Ninh**

Kế toán trưởng

**Trần Thị Tuyết**

Tổng Giám đốc

**Lê Tuấn Nghĩa**