



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

Số: 07/CBTT-C69.2026  
No: 07/CBTT-C69.2026

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Independence - Freedom - Happiness**

*Hải Phòng, ngày 30 tháng 01 năm 2026  
Hai Phong, January 30<sup>th</sup>, 2026*

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
PERIODIC DISCLOSURE OF FINANCIAL STATEMENTS**

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

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý IV/2025 như sau:

*Pursuant to Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance guiding information disclosure in the securities market, Construction Joint Stock Company 1369 hereby discloses the financial statements for fourth quarter of 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: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam / Address of head office: 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 tổng hợp Quý IV/2025/ Combined Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025**

- BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/ Separate Financial Statements (*applicable to the listed company with no subsidiaries and having dependent units*)
- BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/ Consolidated Financial Statements (*applicable to the listed company with subsidiaries*)
- BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/ Combined Financial Statements (*applicable to the listed company with dependent accounting units having their own accounting organizations*)

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025)/ The audit firm issues an opinion other than an unqualified opinion on the financial statements (for the 2025 audited financial statements):

- Có/Yes  Không/No

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

- Có/Yes  Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):/ Net profit after tax in the reporting period differs by 5% or more before and after the audit, or changes from loss to profit or vice versa (for the 2025 audited financial statements):

- Có/Yes  Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:/ Net profit after corporate income tax in the income statement of the reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year

- Có/Yes  Không/No

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

- Có/Yes  Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:/ Net profit after tax in the reporting period incurs a loss, changing from profit in the same period of the previous year to a loss in the current period or vice versa

- Có/Yes  Không/No

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

- Có/Yes  Không/No



Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn: <https://cpxd1369.com.vn/tai-lieu/bao-cao-tai-chinh/>. This information has been published on the company's website on 30/01/2026 at the link: <https://cpxd1369.com.vn/tai-lieu/bao-cao-tai-chinh/>

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

**Tài liệu đính kèm: Attached documents:**

- BCTC tổng hợp Quý IV/2025; Combined financial statements for fourth quarter of 2025
- Văn bản giải trình số: 08/CVGT-C69.26/ Explanation document No.: 08/CVGT-C69.26

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
DEPUTY GENERAL DIRECTOR**



**NGUYỄN THỊ THUY  
NGUYEN THI THUY**





**1369**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**XÂY DỰNG 1369**  
**1369 CONSTRUCTION**  
**JOINT STOCK COMPANY**  
Số: 08/ CVGT-C69.26  
No: 08/ CVGT-C69.26

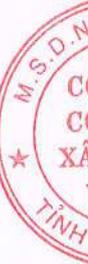
**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
**Independence - Freedom - Happiness**

Hải Phòng, ngày 30 tháng 01 năm 2026  
Hai Phong, January 30<sup>th</sup>, 2026

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;  
- Quý cổ đông.  
To: - *The State Securities Commission;*  
- *HaNoi Stock Exchange.*  
- *Dear shareholders*

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Xây dựng 1369/ *Name of company :1369 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY*
2. Mã chứng khoán: C69/ *Stock symbol: C69*
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam / *Address of head office: No 37, 38 Da Tuong Street, Le Thanh Nghi Ward, Hai Phong City, Viet Nam*
4. Điện thoại: 0220.3891.898/ *Telephone: 0220.3891.898*
5. Người thực hiện công bố thông tin: Bà Nguyễn Thị Thuý – Phó Tổng Giám đốc /*Nguyen Thi Thuy - Deputy General Director*
6. Loại thông tin công bố: định kỳ/*Type of disclosed information: Periodic.*
7. Nội dung công bố thông tin/*Disclosed information content:*
  - 7.1 Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 được lập ngày 29/01/2026 bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh Báo cáo tài chính/*The Combined financial statements for fourth quarter of 2025 of Construction Joint Stock Company 1369 were prepared on 29/01/2026, including the Balance Sheet, Income Statement, Cash Flow Statement, and Notes to the Financial Statements.*
  - 7.2 Nội dung giải trình: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN tại Kỳ báo cáo Quý IV/2025 so với kỳ báo cáo Quý IV/2024/*Explanation content: Explanation of the difference in profit after corporate income tax for fourth quarter of 2025 compared to for fourth quarter of 2024*



ĐV: VNĐ

STT	Các chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Quý IV/2024 <i>for fourth quarter of 2024</i>	Quý IV/2025 <i>for fourth quarter of 2025</i>	Biến động <i>Change</i>	
				Giá trị <i>Value</i>	Tỷ lệ <i>Percentage</i>
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ <i>Revenue from sales and service provision</i>	87.938.179.830	61.600.046.989	-26.338.132.841	-30%
2	Lợi nhuận sau thuế tổng hợp <i>Combined profit after tax</i>	4.222.378.516	1.819.010.079	-2.403.368.437	-56,9%

**Giải trình:**

Lợi nhuận sau thuế quý IV năm 2025 của Công ty đạt 1,8 tỷ đồng giảm 56,9 % so với cùng kỳ 2024, nguyên nhân do:

- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản chưa được ghi nhận trong kỳ. Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động xây dựng giảm 48% và doanh thu hoạt động thương mại giảm 22% so với quý IV/2024.

*The Company's profit after tax for the fourth quarter of 2025 amounted to VND 1.8 billion, representing a decrease of 56.9% compared to the same period in 2024, mainly due to the following reason:*

*- Revenue from real estate business activities was not recognized during the period. In addition, revenue from construction activities decreased by 48% and revenue from trading activities declined by 22% compared to the fourth quarter of 2024.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn: <http://www.cpxd1369.com.vn/>

*This information has been published on the company's website on 30/01/2026 at the link: <http://www.cpxd1369.com.vn.>*



Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

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

**Nơi nhận:**/ Recipients:

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

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



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



CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG 1369



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
**QUÝ IV NĂM 2025**

*Hải Phòng*  
*Ngày 29 tháng 01 năm 2026*



# MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	1-3
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	4-5
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6-7
4. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	8-28

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

Mẫu số B03-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

tại ngày 31/12/2025

DVT: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ 31/12/2025	Số đầu năm 01/01/2025
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>749.158.128.912</b>	<b>348.669.359.505</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>19.845.416.515</b>	<b>4.988.962.519</b>
1. Tiền	111		19.845.416.515	4.988.962.519
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</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		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>156.399.165.132</b>	<b>188.454.890.554</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	19.142.177.477	38.468.300.736
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5.492.050.438	36.345.980.083
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	130.525.000.000	81.125.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	1.239.937.217	32.515.609.735
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>571.831.226.339</b>	<b>155.136.982.509</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	571.831.226.339	155.136.982.509
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.082.320.926</b>	<b>88.523.923</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	206.932.321	85.119.250
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		875.388.605	2.920.373
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	484.300
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>517.890.119.740</b>	<b>430.594.080.709</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>19.465.000.000</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	19.465.000.000	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>17.282.574.209</b>	<b>21.936.381.442</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	17.282.574.209	21.936.381.442
- Nguyên giá	222		52.645.646.223	61.328.999.932
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(35.363.072.014)	(39.392.618.490)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.10	<b>765.625.025</b>	<b>1.203.125.021</b>

- Nguyên giá	231		3.500.000.000	3.500.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(2.734.374.975)	(2.296.874.979)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>185.000.000</b>	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		185.000.000	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V2	<b>477.900.056.012</b>	<b>388.150.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		281.100.000.000	281.100.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		120.250.000.000	107.050.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		79.100.000.000	
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(2.549.943.988)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.291.864.494</b>	<b>404.574.246</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	2.291.864.494	404.574.246
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.267.048.248.652</b>	<b>779.263.440.214</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>568.838.793.700</b>	<b>116.421.418.034</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>302.733.788.700</b>	<b>115.951.418.034</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	17.047.300.108	10.046.843.098
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	20.538.893.472	2.153.748.867
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	15.533.307.580	6.638.869.585
4. Phải trả người lao động	314		661.545.462	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	1.185.228.711	3.283.393.967
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	7.106.668.239	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	93.825.500.260	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17 a	146.528.149.398	93.663.758.647
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	307.195.470	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>266.105.005.000</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		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	266.105.005.000	470.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	V.19	<b>698.209.454.952</b>	<b>662.842.022.180</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>698.209.454.952</b>	<b>662.842.022.180</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		77.209.734.952	42.342.302.180
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		40.942.302.180	42.342.302.180
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		36.267.432.772	-
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.267.048.248.652</b>	<b>779.263.440.214</b>

Hải Phòng, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Phạm Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Trần Thị Tuyết

Tổng Giám đốc

Lê Tuấn Nghĩa

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

Mẫu số B02-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	61.600.046.989	87.938.179.830	256.276.051.959	286.653.433.708
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		61.600.046.989	87.938.179.830	256.276.051.959	286.653.433.708
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	51.247.765.298	80.765.798.472	212.364.979.713	261.206.193.265
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		10.352.281.691	7.172.381.358	43.911.072.246	25.447.240.443
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.791.014.205	1.664.579.553	25.097.169.713	7.942.033.874
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.969.896.232	1.341.847.296	8.108.210.799	6.564.731.322
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.689.241.960	1.341.847.296	5.547.809.433	7.815.090.767
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	155.360.038	74.872.916	352.485.225	493.670.384
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.869.336.794	2.058.178.827	10.453.728.105	8.126.272.610
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22)-(25+26) + 24}	30		7.148.702.832	5.362.061.872	50.093.817.830	18.204.600.001
12. Thu nhập khác	31	VI.7	8.539.907	4.000	344.343.991	9.011
13. Chi phí khác	32	VI.8	3.906.953.999	21.880.964	4.048.356.212	540.560.387
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(3.898.414.092)	(21.876.964)	(3.704.012.221)	(540.551.376)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.250.288.740	5.340.184.908	46.389.805.609	17.664.048.625
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.431.278.661	1.117.806.392	10.122.372.837	3.960.385.502

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 4/2025

17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60	1.819.010.079	4.222.378.516	36.267.432.772	13.703.663.123
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61				
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62				
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71				

**Người lập biểu**



**Phạm Ngọc Diệp**

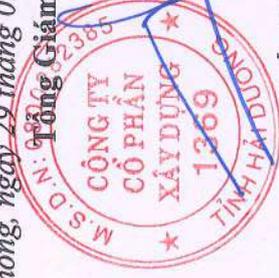
**Kế toán trưởng**



**Trần Thị Tuyết**

Hải Phòng, ngày 29 tháng 01 năm 2026

**Tổng Giám đốc**




**Lê Tuấn Nghĩa**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**Địa chỉ: Số 37, 38, phố Dã Tượng, P. Lê Thanh Nghị,  
thành phố Hải Phòng

Mẫu số B03-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp) (\*)  
tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>46.389.805.609</b>	<b>17.664.048.625</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	V.9-10	4.562.206.025	4.806.690.853
- Các khoản dự phòng	3	V.2	2.549.943.988	(1.332.513.249)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		33.000	(223.396)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(24.186.788.369)	(3.722.127.396)
- Chi phí lãi vay	6		5.547.809.433	7.815.090.767
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>34.863.009.686</b>	<b>25.230.966.204</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		59.026.316.832	100.661.466.771
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(416.694.243.830)	42.420.064.869
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		126.446.411.045	(31.688.420.076)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.009.103.319)	686.619.928
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.134.377.767)	(7.933.036.029)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(3.806.627.233)	(2.745.169.016)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(157.608.400)	(350.860.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(207.466.222.986)</b>	<b>126.281.632.651</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(714.027.273)	(1.471.518.181)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.147.255.891	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(87.900.000.000)	(76.125.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		38.500.000.000	54.875.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(136.100.000.000)	(35.800.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		82.120.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.770.085.613	3.581.642.464
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(96.176.685.769)</b>	<b>(54.939.875.717)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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		501.084.761.960	250.505.779.740
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(182.585.366.209)	(320.813.160.211)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
7. Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát	37		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>318.499.395.751</b>	<b>(70.307.380.471)</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		14.856.486.996	1.034.376.463
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	4.988.962.519	3.954.362.660
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(33.000)	223.396
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	<b>19.845.416.515</b>	<b>4.988.962.519</b>

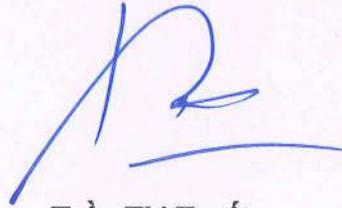
Hải Phòng, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



Phạm Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Trần Thị Tuyết

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

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

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

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

#### 5. Cấu trúc Công ty

##### Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	Xóm 7, xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình	Xây lắp, thương mại và dịch vụ	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	Số 122 đường Nguyễn Công Hãng khu 2 Y Na, phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng, tư vấn, kinh doanh bất động sản	78,00%	78,00%	78,00%
Công ty TNHH Toàn Thắng	245A đường Nguyễn Lương Bằng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng	Đại lý xe ô tô và xe có động cơ khác	51,00%	51,00%	51,00%

##### Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	Phường Việt Hưng, tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	42,09%	42,09%	42,09%
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới Tổ 4 phường Nghĩa Đức	Tổ dân phố 4, phường Bắc Gia Nghĩa, tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	35,00%	35,00%	35,00%
Công ty Cổ phần sunfeel Việt Nam	Khu công nghiệp Phú Hội, xã Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất tơ lụa	35,00%	35,00%	35,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	Số 19 Lô A25 Đường số 02, An Cựu City, phường An Cựu, thành phố Huế	Kinh doanh bất động sản	45,00%	45,00%	45,00%

## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025**

*Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)*

---

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

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

- 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**  
Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

## **II. KỲ BÁO CÁO, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **1. Kỳ báo cáo**

Kỳ báo cáo của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

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

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

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

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

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

### **2. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025**

*Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)*

---

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng phát sinh giao dịch phải trả.

### **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 gian 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.

### **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 Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 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 con, công ty liên kết***

##### ***Công ty con***

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

##### ***Công ty liên kết***

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

##### ***Ghi nhận ban đầu***

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)

tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

*Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

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

### 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)

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

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

### 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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

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

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

### 8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

### 9. 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.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025**

*Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)*

---

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

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

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

### **10. 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.

### **11. Phân phối lợi nhuận**

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi có quyết định hoặc thông báo trả cổ tức.

### **12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

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

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

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025**

*Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)*

---

- 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.

### **Tiền lãi**

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

### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

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

## **13. Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

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

## **14. 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.

## **15. 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.

## **16. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

## **17. 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025***Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)*

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.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP****1. Tiền**

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt	2.817.317.370	3.070.737.971
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.028.099.145	1.918.224.548
<b>Cộng</b>	<b>19.845.416.515</b>	<b>4.988.962.519</b>

**2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2025		01/01/2025	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>281.100.000.000</b>	<b>(2.549.943.988)</b>	<b>281.100.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	94.500.000.000	-	94.500.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	156.000.000.000	(2.549.943.988)	156.000.000.000	-
Công ty TNHH Toàn Thắng	30.600.000.000	-	30.600.000.000	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>120.250.000.000</b>	<b>-</b>	<b>107.050.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Phường Nghĩa Đức	68.250.000.000	-	68.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đá Quảng Ninh	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	-	-	28.800.000.000	-
Công ty Cổ phần sunfeel Việt Nam	15.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	27.000.000.000	-	-	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>79.100.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần gạch gói Na Dương	10.800.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Sứ Hải Dương	68.300.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>480.450.000.000</b>	<b>(2.549.943.988)</b>	<b>388.150.000.000</b>	<b>-</b>

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

Tên Công ty	31/12/2025		01/01/2025	
	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	9.450.000 CP	70,00%	9.450.000 CP	70,00%
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	156 tỷ VND	78,00%	156 tỷ VND	78,00%
Công ty TNHH Toàn Thắng	30.6 tỷ VND	51,00%	30.6 tỷ VND	51,00%

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)

Tên Công ty	31/12/2025		01/01/2025	
	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Phường Nghĩa Đức	6.825.000 CP	35,00%	6.825.000 CP	35,00%
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đá Quảng Ninh	1.000.000 CP	42,09%	1.000.000 CP	42,09%
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương <sup>(i)</sup>	-	-	288.000 CP	48,00%
Công ty Cổ phần sunfeel Việt Nam <sup>(ii)</sup>	2.691.925 CP	35,00%	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369 <sup>(iii)</sup>	2.700.000 CP	45,00%	-	-
Công ty Cổ phần Gạch Ngói Na Dương <sup>(iv)</sup>	1.080.000 CP	18,00%	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương <sup>(v)</sup>	6.830.000 CP	5,00%	-	-

<sup>(i)</sup> Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương cho Ông Vương Anh Tuấn với giá chuyển nhượng 33.120.000.000 VND, lãi 4.320.000.000 VND.

<sup>(ii)</sup> Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã nhận chuyển nhượng 2.691.925 cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam từ Công ty TNHH Tư vấn Sunfeel huyện Phù Ninh, thành phố Trưng Khánh với giá chuyển nhượng 15.000.000.000 VND, tương ứng 35% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam.

<sup>(iii)</sup> Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã đầu tư số tiền 27.000.000.000 VNĐ, tương ứng 45,00% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369

<sup>(iv)</sup> Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã đầu tư số tiền 10.800.000.000 VNĐ, tương ứng 18,00% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Gạch Ngói Na Dương

<sup>(v)</sup> Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã 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 68.300.000.000 VNĐ, tương ứng 5,00% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương.

### Giá trị hợp lý

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

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

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

### Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VNĐ	VNĐ
Đầu kỳ	-	1.332.513.249
Trích dự phòng trong kỳ	(2.549.943.988)	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(1.332.513.249)
<b>Cuối kỳ</b>	<b>(2.549.943.988)</b>	<b>-</b>

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)

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

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VNĐ	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VNĐ
<b>Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á</b>		
Khối lượng xây lắp phải trả Công ty con	2.269.572.592	-
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	116.280.000
Cho vay	33.500.000.000	76.125.000.000
Lãi cho vay	4.229.551.370	2.263.633.561
<b>Công ty TNHH Toàn Thắng</b>		
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.440.000.000	1.442.818.182
Chi phí sửa chữa xe	59.334.381	9.564.961
Mua tài sản cố định từ Công ty con	472.727.273	-
Doanh thu xây dựng	95.877.150	1.232.103.704
Vay tiền công ty con	14.500.000.000	-
Lãi vay công ty con	372.808.219	-
<b>Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369</b>		
Vay tiền công ty con	50.000.000.000	-
Lãi vay tiền công ty con	508.287.671	-
<b>Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đá Quảng Ninh</b>		
Doanh thu dịch vụ	66.000.000	110.000.000
Doanh thu xây dựng	-	7.053.537.037
Lãi cho vay	449.589.041	501.369.862
<b>Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam</b>		
Cho vay	54.400.000.000	-
Lãi cho vay	1.098.520.546	-
<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	-

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

	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	3.286.620.000
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đá Quảng Ninh	-	3.286.620.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	19.142.177.477	35.181.680.736
Ban quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Vân Hồ	1.964.090.000	7.377.920.000
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Cao Hùng	-	4.314.332.755
Công ty TNHH MTV Cơ khí Trọng Hiếu	-	1.643.536.701
Công ty TNHH Nhật Tiến	4.633.047.000	-
Công ty CP đầu tư XD Vinacon Việt Nam	2.692.063.049	-
Công ty TNHH Hoa Nhân	2.026.357.103	2.026.357.103
Các khách hàng khác	7.826.620.325	19.819.534.177
<b>Cộng</b>	<b>19.142.177.477</b>	<b>38.468.300.736</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 TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Bà Nguyễn Thị Nguyên	-	20.000.000.000
Công ty cổ phần Bến Triều	1.451.250.000	-
Văn phòng tư vấn và chuyển giao công nghệ xây dựng	1.473.700.000	1.473.700.000
Trả trước nhà cung cấp khác	2.567.100.438	14.872.280.083
<b>Cộng</b>	<b>5.492.050.438</b>	<b>36.345.980.083</b>

### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>130.525.000.000</b>	<b>81.125.000.000</b>
Công ty TNHH Tư vấn và Xây Dựng Đông Á <sup>(i)</sup>	93.125.000.000	76.125.000.000
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh <sup>(ii)</sup>	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam <sup>(iii)</sup>	32.400.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>130.525.000.000</b>	<b>81.125.000.000</b>

(i) Là các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo Công ty TNHH Tư vấn và Xây Dựng Đông Á để bổ sung vốn thực hiện các dự án, bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, có thời hạn từ 6 tháng tới 12 tháng với lãi suất 3.5% đến 5%/năm.

(ii) Là khoản cho vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh để bổ sung vốn thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh, có thời hạn 12 tháng, với lãi suất 8%/năm.

(iii) Là khoản cho vay đảm bảo bằng hàng tồn kho Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh có thời hạn 9 tháng với lãi suất 8%/năm.

### 6. Phải thu khác

#### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>927.561.643</b>	-	<b>1.919.986.301</b>	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây Dựng Đông Á – lãi cho vay	-	-	1.643.547.946	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh - lãi cho vay	201.643.836	-	276.438.355	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam- lãi cho vay	725.917.807	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>312.375.574</b>	-	<b>30.595.623.434</b>	-
Phải thu về ủy thác	-	-	30.417.643.835	-
Ông Nguyễn Tiến Dũng	-	-	15.690.410.958	-
Ông Nguyễn Văn Triệu	-	-	14.727.232.877	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và BĐS An Phát NS	-	-	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025**

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>927.561.643</b>	-	<b>1.919.986.301</b>	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	312.375.574	-	177.979.375	-
<b>Cộng</b>	<b>1.239.937.217</b>	-	<b>32.515.609.735</b>	-

**6b. Phải thu dài hạn khác**

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>Phải thu các tổ chức khác</b>		
Ký quỹ, ký cược- Công ty TNHH Tân Hưng <sup>(i)</sup>	18.900.000.000	18.900.000.000
Ký quỹ, ký cược- Công ty TNHH Đồng Anh <sup>(ii)</sup>	500.000.000	-
Ký quỹ, ký cược khác	65.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>19.465.000.000</b>	<b>18.900.000.000</b>

(i) Là 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 Hoà do Công ty TNHH Tân Hưng làm chủ đầu tư, diện tích 599.413m<sup>2</sup>, tổng vốn đầu tư 731.371.422.000 VNĐ, 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.

(ii) Là khoản đặt cọc thuê tài sản cho Công ty TNHH Đồng Anh theo hợp đồng thuê tài sản số 01/2024/HĐ/C69-ĐA ngày 12/12/2024, thời hạn thuê 5 năm để phục vụ hoạt động kinh doanh và cho thuê lại.

**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2025		01/01/2025	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	2.275.731.136	-
Nguyên liệu, vật liệu	3.702.264.254	-	8.335.716.063	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(*)</sup>	555.054.375.437	-	123.548.782.235	-
Hàng hóa	13.074.586.648	-	20.976.753.075	-
<b>Cộng</b>	<b>571.831.226.339</b>	-	<b>155.136.982.509</b>	-

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Dự án BĐS Thôn Cả - Đông Côi - Bắc Ninh (Chi phí quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng của các lô đất xây thô)	44.222.602.450	75.295.355.044
Dự án BĐS Ninh Xá - Bắc Ninh	8.609.547.012	8.591.856.275
Dự án BĐS Thái Học - Bình Giang (Tiền sử dụng đất, chi phí khác)	490.423.870.292	29.801.209.324
Các dự án bất động sản khác	5.194.790.186	4.097.363.982
Các công trình, dự án khác	6.603.565.497	5.762.997.610

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025**

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>Cộng</b>	<b>555.054.375.437</b>	<b>123.548.782.235</b>

Tài sản hình thành từ Dự án Thôn Cả, Đông Côi- Bắc Ninh được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại các Ngân hàng.

**8. Chi phí trả trước****8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Chi phí trả trước về tiền thuê tài sản	-	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	141.951.135	8.903.610
Chi phí bảo hiểm	44.418.678	43.741.137
Chi phí trả trước khác	20.562.508	32.474.503
<b>Cộng</b>	<b>206.932.321</b>	<b>85.119.250</b>

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Chi phí công cụ, dụng cụ	322.810.308	303.503.895
Chi phí tư vấn phát triển sản phẩm và quản lý phân phối bán hàng cho dự án <sup>(1)</sup>	1.851.851.852	-
Chi phí sửa chữa	113.156.970	72.118.298
Chi phí khác	4.045.364	28.952.053
<b>Cộng</b>	<b>2.291.864.494</b>	<b>404.574.246</b>

<sup>(1)</sup> Chi phí tư vấn phát triển sản phẩm và quản lý phân phối bán hàng cho dự án đầu tư xây dựng Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, huyện Bình Giang- Giai đoạn 1: Tìm kiếm, thu thập thông tin khách hàng có nhu cầu, giới thiệu, tư vấn quy trình giao dịch, tư vấn thông tin đầy đủ về sản phẩm, quyền và nghĩa vụ của khách hàng.

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
01/01/2025	976.155.832	40.740.772.294	19.578.717.261	33.354.545	61.328.999.932
Mua trong kỳ	-	-	529.027.273	-	529.027.273
Thanh lý trong kỳ	-	(5.737.743.710)	(3.474.637.272)	-	(9.212.380.982)
<b>31/12/2025</b>	<b>976.155.832</b>	<b>35.003.028.584</b>	<b>16.633.107.262</b>	<b>33.354.545</b>	<b>52.645.646.223</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>					
01/01/2025	438.552.844	26.949.753.173	11.999.865.201	4.447.272	39.392.618.490
Khấu hao trong kỳ	50.009.580	2.320.510.020	1.747.515.521	6.670.908	4.124.706.029

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025***Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
Thanh lý trong kỳ	-	(5.737.743.710)	(2.416.508.795)	-	(8.154.252.505)
<b>31/12/2025</b>	<b>488.562.424</b>	<b>23.532.519.483</b>	<b>11.330.871.927</b>	<b>11.118.180</b>	<b>35.363.072.014</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
01/01/2025	537.602.988	13.791.019.121	7.578.852.060	28.907.273	21.936.381.442
<b>31/12/2025</b>	<b>487.593.408</b>	<b>11.470.509.101</b>	<b>5.302.235.335</b>	<b>22.236.365</b>	<b>17.282.574.209</b>

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

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

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
01/01/2025	3.500.000.000	(2.296.874.979)	1.203.125.021
Khấu hao trong kỳ	-	(437.499.996)	(437.499.996)
<b>31/12/2025</b>	<b>3.500.000.000</b>	<b>(2.734.374.975)</b>	<b>765.625.025</b>

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

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>190.684.931</b>	-
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	-	-
Công ty TNHH Toàn Thắng	190.684.931	-
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>16.856.615.177</b>	<b>10.046.843.098</b>
Công ty TNHH xây dựng Thái Hưng	5.611.923.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Ngọc Chung Sơn La	738.935.500	2.476.107.000
Công ty cổ phần Hữu Thịnh	4.383.500.000	-
Các nhà cung cấp khác	6.122.256.677	7.570.736.098
<b>Cộng</b>	<b>17.047.300.108</b>	<b>10.046.843.098</b>

**12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
<b>Người mua trả tiền trước bên liên quan</b>	<b>5.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương	5.000.000.000	-
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác</b>	<b>15.538.893.472</b>	<b>2.153.748.867</b>
Công ty TNHH Xây dựng thương mại Hải Dương Solar	-	500.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Vận tải Thương mại Nam Phát	333.927.000	483.927.000
Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng - Vận tải Hưng Hải Cẩm Phả	255.157.200	307.331.200
Công ty TNHH Hưng Thành	-	244.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Bình Bắc	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Bất động sản An	1.259.326.600	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025***Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)*

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Phát NS		
Công ty CP Sàn giao dịch BĐS Thăng Long 369	1.552.372.300	-
Ban QL dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng huyện Bình Giang	10.044.437.000	-
Các khách hàng khác	2.093.673.372	618.490.667
<b>Cộng</b>	<b>20.538.893.472</b>	<b>2.153.748.867</b>

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2025		Số phát sinh trong năm		31/12/2025	
	VNĐ		VNĐ		VNĐ	
	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	-	6.823.944.098	(4.275.667.715)	5.133.523.453	-
Thuế GTGT truy thu năm trước	-	-	44.394.058	(44.394.058)	-	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	876.977.614	(876.977.614)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.003.959.807	-	10.122.372.837	(3.806.627.233)	10.319.705.411	-
Thuế thu nhập cá nhân	30.036.374	484.300	120.285.156	(116.354.700)	33.482.530	-
Thuế nhà đất	-	-	122.014.555	(75.418.369)	46.596.186	-
Thuế bảo vệ môi trường	19.626.334	-	-	(19.626.334)	-	-
Tiền sử dụng đất <sup>(1)</sup>	-	-	436.456.326.502	(436.456.326.502)	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	6.000.000	(6.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	7.387.253.470	(7.387.253.470)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.638.869.585</b>	<b>484.300</b>	<b>461.959.568.290</b>	<b>(453.064.645.995)</b>	<b>15.533.307.580</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Tổng tiền sử dụng đất của Dự án đầu tư xây dựng Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, huyện Bình Giang do 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 theo thông báo số 4790/TB-CCTKV5 của chi cục thuế khu vực 5 ngày 29/06/2025 và điều chỉnh theo thông báo số 957/TB-HPH ngày 31/7/2025 của Cục thuế Thành phố Hải Phòng là 467.010.715.886 VND; Kinh phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư tự nguyện ứng trước 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. Kết thúc kỳ báo cáo Công ty đã nộp đủ số tiền 436.456.326.502 VND vào ngân sách.

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**Thuế xuất, nhập khẩu**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)

đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### 14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>Chi phí phải trả các bên liên quan</b>	<b>508.287.671</b>	-
Chi phí lãi vay Công ty TNHH Toàn Thắng	-	-
Chi phí lãi vay Công ty CP KCN 1369	508.287.671	-
<b>Chi phí phải trả các bên khác</b>	<b>676.941.040</b>	<b>3.283.393.967</b>
Trích trước chi phí công trình	-	3.188.537.962
Dự trả chi phí lãi vay	-	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	676.941.040	94.856.005
<b>Cộng</b>	<b>1.185.228.711</b>	<b>3.283.393.967</b>

#### 15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu nhận trước	130.954.545	-
Dự án Khu dân cư Thôn Cả Đông côi, Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh – tiền khách hàng đóng theo tiến độ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai	6.975.713.694	-
<b>Cộng</b>	<b>7.106.668.239</b>	-

#### 16. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD <sup>(i)</sup>	93.700.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác	125.500.260	-
<b>Cộng</b>	<b>93.825.500.260</b>	-

<sup>(i)</sup> Khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, huyện Bình Giang theo thoả thuận liên danh ngày 10/4/2020 ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD. Các bên thoả thuận cùng góp vốn thực hiện dự án với tỷ lệ 50/50

#### 17. Vay

##### 17a. Vay ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>Vay ngắn hạn bên liên quan</b>	<b>65.228.600.000</b>	<b>960.000.000</b>
Ông Lê anh Luân	728.600.000	960.000.000
Công ty TNHH Toàn Thắng	14.500.000.000	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp 1369	50.000.000.000	
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>54.285.549.398</b>	<b>92.439.758.647</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Dương	6.803.484.473	7.378.532.449
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	11.496.195.026	14.458.714.526
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	1.505.498.208	2.656.632.084
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	26.625.278.609	47.091.439.932
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương	3.749.826.602	9.372.509.111
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Dương	638.695.580	4.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	3.466.570.900	2.788.574.869
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hải Dương	-	4.693.355.676
<b>Vay ngắn hạn các cá nhân</b>	<b>4.750.000.000</b>	
- Bà Đỗ Thị Vân Anh	4.750.000.000	
<b>Vay dài hạn Ngân hàng đến hạn trả</b>	<b>22.264.000.000</b>	<b>264.000.000</b>
Ngân hàng Công thương Việt Nam- Chi nhánh Hải Dương (vay để mua xe ô tô con)	264.000.000	
Ngân hàng Công thương Việt Nam- Chi nhánh Hải Dương (vay để thực hiện dự án) <sup>(i)</sup>	22.000.000.000	264.000.000
<b>Cộng</b>	<b>146.528.149.398</b>	<b>93.663.758.647</b>

<sup>(i)</sup> Khoản vay trung hạn ngân hàng công thương Việt Nam – chi nhánh Hải Dương để thực hiện dự án: “Đầu tư xây dựng Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, huyện Bình Giang”, trong đó phần nợ đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng được phân loại là vay dài hạn đến hạn trả.

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

### 17b. Vay dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	<b>266.105.005.000</b>	<b>470.000.000</b>
Ngân hàng Công thương Việt Nam- Chi nhánh Hải Dương (vay để mua xe ô tô con)	206.000.000	
Ngân hàng Công thương Việt Nam- Chi nhánh Hải Dương (vay để thực hiện dự án) <sup>(i)</sup>	265.899.005.000	470.000.000
<b>Cộng</b>	<b>266.105.005.000</b>	<b>470.000.000</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 TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)

(i) Vay trung hạn ngân hàng công thương Việt Nam – chi nhánh Hải Dương để thực hiện dự án: “Đầu tư xây dựng Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, huyện Bình Giang” kỳ thanh toán trên 1 năm đến 5 năm.

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

### 18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

	Kỳ này VNĐ	Kỳ trước VNĐ
Số đầu kỳ	164.803.870	215.663.870
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	300.000.000	300.000.000
Chi quỹ	(157.608.400)	(350.860.000)
Số cuối kỳ	<b>307.195.470</b>	<b>164.803.870</b>

### 19. Vốn chủ sở hữu

*Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
01/01/2024	617.999.720.000	2.000.000.000	29.621.554.214	649.621.274.214
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	13.703.663.123	13.703.663.123
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
Trích lập các Quỹ	-	500.000.000	(800.000.000)	(300.000.000)
<b>31/12/2024</b>	<b>617.999.720.000</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>41.925.217.337</b>	<b>662.424.937.337</b>
01/01/2025	617.999.720.000	2.500.000.000	42.342.302.180	662.842.022.180
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	36.267.432.772	36.267.432.772
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
Trích lập các Quỹ	-	500.000.000	(800.000.000)	(300.000.000)
<b>31/12/2025</b>	<b>617.999.720.000</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>77.209.734.952</b>	<b>698.209.454.952</b>

### 20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán tổng hợp

*Ngoại tệ các loại*

Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, tiền bao gồm 200 USD (01/01/2025 là 219,66 USD).

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VNĐ	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VNĐ
Doanh thu bán hàng hóa	44.267.419.295	56.890.968.344
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.740.757.324	2.738.865.000
Doanh thu hoạt động xây dựng	14.591.870.370	28.308.346.486
<b>Cộng</b>	<b>61.600.046.989</b>	<b>87.938.179.830</b>

### 2. Giá vốn hàng bán

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369***Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng***BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025***Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025(tiếp theo)*

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VNĐ	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VNĐ
Giá vốn bán hàng hóa	41.183.975.652	55.449.725.334
Giá vốn cung cấp dịch vụ	609.944.063	958.087.257
Giá vốn hoạt động xây dựng	9.453.845.583	24.357.985.881
<b>Cộng</b>	<b>51.247.765.298</b>	<b>80.765.798.472</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VNĐ	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VNĐ
Lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay	1.790.058.692	1.079.589.034
Lãi từ ủy thác đầu tư	-	584.767.123
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	955.513	223.396
<b>Cộng</b>	<b>1.791.014.205</b>	<b>1.664.579.553</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VNĐ	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VNĐ
Chi phí lãi vay	1.689.241.960	1.341.847.296
Trích dự phòng tổn thất đầu tư	280.621.272	
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	33.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.969.896.232</b>	<b>1.341.847.296</b>
<b>5. Chi phí bán hàng</b>		
	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VNĐ	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VNĐ
Chi phí bán hàng	155.360.038	74.872.916
<b>Cộng</b>	<b>155.360.038</b>	<b>74.872.916</b>
<b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VNĐ	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VNĐ
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.869.336.794	2.058.178.827
<b>Cộng</b>	<b>2.869.336.794</b>	<b>2.058.178.827</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>		
	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VNĐ	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VNĐ
Thu nhập khác	8.539.907	4.000
<b>Cộng</b>	<b>8.539.907</b>	<b>4.000</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 TỔNG HỢP QUÝ IV/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)

### 8. Chi phí khác

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
	VNĐ	VNĐ
Phạt chậm nộp, truy thu thuế, bảo hiểm	3.679.125.190	21.841.927
Chi phí khác	227.828.809	39.037
<b>Cộng</b>	<b>3.906.953.999</b>	<b>21.880.964</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ báo cáo

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ báo cáo bắt đầu từ ngày 01/10/2025 kết thúc ngày 31/12/2025 cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025.

### 2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

### 3. Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

### 4. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty gồm: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

### 5. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ IV/2025**

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV/2025 (tiếp theo)

Lập, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Phạm Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Trần Thị Tuyết

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa