



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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
**SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM**  
**Independence – Freedom – Happiness**

Số: 30/CBTT-C69.2026  
No. 30/CBTT-C69.2026

Hải Phòng, ngày 28 tháng 08 năm 2026  
Hai Phong, August 28, 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;  
- Quý cổ đông.  
To: - *The State Securities Commission;*  
- *HaNoi Stock Exchange;*  
- *Esteemed Shareholders.*

Thực hiện quy định tại Khoản 2 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) giữa niên độ năm 2026 đã được soát xét như sau/ Pursuant to Clause 2, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance providing guidance on information disclosure in the securities market, 1369 Construction Joint Stock Company hereby discloses its Financial Statements for The reviewed interim financial statements for 2026 as follows as follows:

**1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Xây dựng 1369/ Name of the organization: 1369 Construction Joint Stock Company**

- Mã chứng khoán/ Stock symbol: C69
- Địa chỉ: số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng, Việt Nam/ Head office address: No. 37–38 Da Tuong Street, Le Thanh Nghi Ward, Hai Phong City, Viet Nam
- Điện thoại liên hệ/Tel: 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 giữa niên độ năm 2026/ The Interim Combined Financial Statements for 2026

☐ 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 listed organizations that have no subsidiaries and whose superior accounting entity has dependent accounting units);*

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/ *Consolidated Financial Statements (applicable to listed organizations that have subsidiaries);*

☒ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/ *Combined Financial Statements (applicable to listed organizations having dependent accounting units that maintain separate accounting systems).*

- **Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/ *Cases requiring an explanation of the reasons:***

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán)/ *The audit organization issues an audit opinion other than an unqualified opinion on the Financial Statements (for reviewed/audited Financial Statements):*

☐ Có/ *Yes*

☐ Không/ *No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanatory document in case of "Yes":*

☐ 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 2026)/ *Profit after tax for the reporting period differs by 5% or more before and after the audit, or changes from a loss to a profit or vice versa (for the audited Financial Statements for 2026):*

☐ Có/ *Yes*

☐ Không/ *No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanatory document in case of "Yes":*

☐ 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/ *Profit after corporate income tax as reported in the Statement of Income for the reporting period changes by 10% or more compared with the same period of the previous year:*

☐ Có/ *Yes*

☐ Không/ *No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanatory document in case of "Yes":*

☐ 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/ *Profit after tax for the reporting period is a loss, changing from a 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/ *Explanatory document in case of "Yes":*

☐ Có/ *Yes*

☐ Không/ *No*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/8/2026 tại đường dẫn: <https://cpxd1369.com.vn/tai-lieu/bao-cao-tai-chinh/>. *This information has been*

published on the company's website on 28/8/2026 at the link: <https://cpxd1369.com.vn/tai-lieu/bao-cai-tai-chinh/>.

**3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2026/ Report on transactions with a value of 35% or more of total assets in 2026**

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau/ In case the listed organization has such transactions, the following information shall be fully reported:

- Nội dung giao dịch/ Description of the transaction:...
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất)/ Ratio of the transaction value to the total assets of the enterprise (%) (based on the latest annual Financial Statements):...
- Ngày hoàn thành giao dịch/Transaction completion date:...

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 undertake that the information disclosed above is true and accurate and shall take full responsibility before the law for the contents of the disclosed information. 

Tài liệu đính kèm/ Enclosed documents:

- BCTC Tổng hợp giữa niên độ năm 2026/ The Interim Combined Financial Statements for 2026.

**Đại diện Công ty cổ phần Xây dựng 1369**  
*For and on behalf of 1369 Construction Joint Stock Company*

**Người Ủy quyền công bố thông tin**  
*Person authorized to disclose information*

**Phó Tổng Giám đốc**  
*Deputy General Director*



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



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

**KỲ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2026  
ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

## MỤC LỤC

|                                                                                                                                       | Trang   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. Mục lục                                                                                                                            | 1       |
| 2. Thông tin chung                                                                                                                    | 2       |
| 3. Báo cáo của Người đại diện theo pháp luật                                                                                          | 3       |
| 4. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ                                                                                  | 4       |
| 5. Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ<br>tại ngày 30 tháng 6 năm 2026                                                  | 5 - 8   |
| 6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ<br>kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 | 9       |
| 7. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ<br>kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026           | 10 - 11 |
| 8. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ<br>kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026    | 12 - 44 |

\*\*\*\*\*

## **THÔNG TIN CHUNG**

### **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi là “Công ty”) là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800282385, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 4 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 05 tháng 5 năm 2026 do Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp.

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

### **Trụ sở chính**

- Địa chỉ : Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng
- Điện thoại : 0220 3891898

### **Đơn vị trực thuộc:**

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

### **Hội đồng quản trị**

Các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

| Họ và tên              | Chức vụ            |
|------------------------|--------------------|
| Bà Tiêu Thị Bạch Dương | Chủ tịch           |
| Ông Lê Tuấn Nghĩa      | Thành viên         |
| Bà Vũ Thị Thu Hiền     | Thành viên         |
| Ông Trần Xuân Bản      | Thành viên         |
| Ông Gu Yi              | Thành viên độc lập |

### **Ban Kiểm soát**

Các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

| Họ và tên                | Chức vụ    |
|--------------------------|------------|
| Bà Lại Thị Lý            | Trưởng ban |
| Bà Phạm Thị Doan         | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung | Thành viên |

### **Ban điều hành**

Các thành viên Ban điều hành trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

| Họ và tên           | Chức vụ                       |
|---------------------|-------------------------------|
| Ông Lê Tuấn Nghĩa   | Tổng Giám đốc                 |
| Ông Trần Xuân Bản   | Phó Tổng Giám đốc thường trực |
| Bà Nguyễn Thị Thúy  | Phó Tổng Giám đốc             |
| Ông Phạm Tiến Quỳnh | Phó Tổng Giám đốc             |
| Ông Phạm Văn Tùng   | Phó Tổng Giám đốc             |
| Bà Trần Thị Tuyết   | Kế toán trưởng                |

### **Người 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 Lê Tuấn Nghĩa - Tổng Giám đốc.

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C được chỉ định là công ty kiểm toán của Công ty.

## **BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**

Người đại diện pháp luật của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

### **Trách nhiệm của Ban điều hành**

Ban điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Ban điều hành phải:

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

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

Ban điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

### **Công bố của Người đại diện pháp luật**

Theo ý kiến của Người đại diện pháp luật, Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Người đại diện theo pháp luật



**Lê Tuấn Nghĩa**

Ngày 25 tháng 8 năm 2026



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                    | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|-------------------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                                 | <b>100</b> |             | <b>816.550.634.433</b> | <b>750.980.358.299</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>14.645.162.586</b>  | <b>19.845.416.515</b>  |
| 1. Tiền                                                     | 111        |             | 12.578.460.112         | 19.845.416.515         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                               | 112        |             | 2.066.702.474          | -                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                        | <b>120</b> |             | <b>123.248.419.861</b> | <b>131.452.561.643</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 ngắn hạn                 | 123        | V.2a        | 123.248.419.861        | 131.452.561.643        |
| 4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn        | 124        |             | -                      | -                      |
| 5. Đầu tư ngắn hạn khác                                     | 125        |             | -                      | -                      |
| 6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác         | 126        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                     | <b>130</b> |             | <b>19.455.521.126</b>  | <b>24.946.603.489</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                         | 131        | V.3         | 15.807.535.480         | 19.142.177.477         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                         | 132        | V.4         | 3.236.616.100          | 5.492.050.438          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                                 | 133        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng         | 134        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác                                   | 135        |             | 411.369.546            | 312.375.574            |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                       | 136        |             | -                      | -                      |
| 7. Tài sản thiếu chờ xử lý                                  | 137        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                     | <b>140</b> |             | <b>648.790.133.788</b> | <b>571.831.226.339</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                             | 141        | V.6         | 648.790.133.788        | 571.831.226.339        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                           | 142        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản sinh học ngắn hạn</b>                         | <b>150</b> |             | -                      | -                      |
| 1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn               | 151        |             | -                      | -                      |
| 2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | 152        |             | -                      | -                      |
| 3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn              | 153        |             | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>                            | <b>160</b> |             | <b>10.411.397.072</b>  | <b>2.904.550.313</b>   |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                             | 161        | V.7         | 4.442.728.986          | 2.029.161.708          |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ                      | 162        |             | 5.859.040.086          | 875.388.605            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                 | 163        | V.14        | 109.628.000            | -                      |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ               | 164        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                                    | 165        |             | -                      | -                      |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

**Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU                                                             | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                                           | <b>200</b> |             | <b>540.718.966.464</b>   | <b>516.067.890.353</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                                 | <b>210</b> |             | <b>19.661.650.000</b>    | <b>19.465.000.000</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 dài hạn khác                                             | 215        | V.5         | 19.661.650.000           | 19.465.000.000           |
| 6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi                                 | 216        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                           | <b>220</b> |             | <b>22.343.192.791</b>    | <b>17.282.574.209</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                          | 221        | V.8         | 22.343.192.791           | 17.282.574.209           |
| - Nguyên giá                                                         | 222        |             | 59.534.654.372           | 52.645.646.223           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                             | 223        |             | (37.191.461.581)         | (35.363.072.014)         |
| 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. Tài sản sinh học dài hạn</b>                                 | <b>230</b> |             | -                        | -                        |
| 1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ                                 | 231        |             | -                        | -                        |
| a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành | 232        |             | -                        | -                        |
| b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành      | 233        |             | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                                         | 234        |             | -                        | -                        |
| - Giá trị khấu hao lũy kế                                            | 235        |             | -                        | -                        |
| 2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn                         | 236        |             | -                        | -                        |
| 3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn           | 237        |             | -                        | -                        |
| 4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn                        | 238        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Bất động sản đầu tư</b>                                       | <b>240</b> | V.9         | <b>546.875.027</b>       | <b>765.625.025</b>       |
| - Nguyên giá                                                         | 241        |             | 3.500.000.000            | 3.500.000.000            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                             | 242        |             | (2.953.124.973)          | (2.734.374.975)          |
| <b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>                                    | <b>250</b> |             | <b>3.880.000.000</b>     | <b>185.000.000</b>       |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn                      | 251        |             | -                        | -                        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                   | 252        | V.10        | 3.880.000.000            | 185.000.000              |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                                  | <b>260</b> |             | <b>493.934.192.900</b>   | <b>477.900.056.012</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                                            | 261        | V.2b        | 281.100.000.000          | 281.100.000.000          |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết                           | 262        | V.2b        | 120.250.000.000          | 120.250.000.000          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                    | 263        | V.2b        | 77.300.000.000           | 79.100.000.000           |
| 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn                  | 264        | V.2b        | (5.087.450.937)          | (2.549.943.988)          |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn                           | 265        | V.2a        | 20.371.643.837           | -                        |
| 6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn                  | 266        |             | -                        | -                        |
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>                                     | <b>270</b> |             | <b>353.055.746</b>       | <b>469.635.107</b>       |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                                       | 271        |             | 353.055.746              | 469.635.107              |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                                    | 272        |             | -                        | -                        |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn                       | 273        |             | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                                              | 274        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                                             | <b>280</b> |             | <b>1.357.269.600.897</b> | <b>1.267.048.248.652</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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

**Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU                                                     | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|                                                              |            |             |                        |                        |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                                       | <b>300</b> |             | <b>666.707.225.906</b> | <b>568.838.793.700</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        | <b>310</b> |             | <b>656.285.744.974</b> | <b>568.632.793.700</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 311        | V.11        | 15.812.816.250         | 16.856.615.177         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 312        | V.12        | 20.040.039.067         | 27.514.607.166         |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận                                | 313        | V.13        | 37.079.983.200         | -                      |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn              | 314        | V.14        | 13.553.382.792         | 15.533.307.580         |
| 5. Phải trả người lao động                                   | 315        |             | 922.005.377            | 661.545.462            |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 316        | V.15a       | 2.291.513.697          | 1.375.913.642          |
| 7. Phải trả nội bộ ngắn hạn                                  | 317        |             | -                      | -                      |
| 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn | 318        |             | -                      | -                      |
| 9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn                            | 319        |             | 70.500.000             | 130.954.545            |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác                                   | 320        | V.16        | 148.227.283.995        | 93.825.500.260         |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                        | 321        | V.17a       | 417.889.498.830        | 412.427.154.398        |
| 12. Dự phòng phải trả ngắn hạn                               | 322        |             | -                      | -                      |
| 13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                | 323        |             | 398.721.766            | 307.195.470            |
| 14. Quỹ bình ổn giá                                          | 324        |             | -                      | -                      |
| 15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ               | 325        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                        | <b>330</b> |             | <b>10.421.480.932</b>  | <b>206.000.000</b>     |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                                | 331        |             | -                      | -                      |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                          | 332        |             | -                      | -                      |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn               | 333        |             | -                      | -                      |
| 4. Chi phí phải trả dài hạn                                  | 334        | V.15b       | 174.684.932            | -                      |
| 5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                         | 335        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải trả nội bộ dài hạn                                   | 336        |             | -                      | -                      |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn                             | 337        |             | -                      | -                      |
| 8. Phải trả dài hạn khác                                     | 338        |             | -                      | -                      |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                          | 339        | V.17b       | 10.246.796.000         | 206.000.000            |
| 10. Trái phiếu chuyển đổi                                    | 340        |             | -                      | -                      |
| 11. Cổ phiếu ưu đãi                                          | 341        |             | -                      | -                      |
| 12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                          | 342        |             | -                      | -                      |
| 13. Dự phòng phải trả dài hạn                                | 343        |             | -                      | -                      |
| 14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ                     | 344        |             | -                      | -                      |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

**Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)**

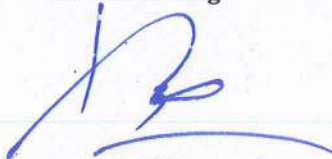
| CHỈ TIÊU                                                     | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                    | <b>400</b> | <b>V.18</b> | <b>690.562.374.991</b>   | <b>698.209.454.952</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                                              | 412        |             | -                        | -                        |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu                          | 413        |             | -                        | -                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                                   | 414        |             | -                        | -                        |
| 5. Cổ phiếu mua lại của chính mình                           | 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        |             | 3.500.000.000            | 3.000.000.000            |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                             | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                        | 420        |             | 69.062.654.991           | 77.209.734.952           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a       |             | 38.729.751.752           | 77.209.734.952           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 420b       |             | 30.332.903.239           | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   | <b>440</b> |             | <b>1.357.269.600.897</b> | <b>1.267.048.248.652</b> |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Doan

Kế toán trưởng



Trần Thị Tuyết

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Lê Tuấn Nghĩa

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

(Dạng đầy đủ)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

| CHỈ TIÊU                                                  | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                       |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                                           |       |             | Năm nay                           | Năm trước             |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 01    | VI.1        | 130.193.580.426                   | 144.578.277.652       |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                           | 02    |             | -                                 | -                     |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 10    |             | 130.193.580.426                   | 144.578.277.652       |
| 4. Giá vốn hàng bán                                       | 11    | VI.2        | 90.807.268.257                    | 120.513.766.600       |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 20    |             | 39.386.312.169                    | 24.064.511.052        |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21    |             | -                                 | -                     |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                          | 22    | VI.3        | 11.020.378.149                    | 21.655.809.713        |
| 8. Chi phí tài chính                                      | 23    | VI.4        | 6.586.721.628                     | 3.908.463.018         |
| Trong đó: chi phí đi vay                                  | 24    |             | 3.984.959.354                     | 2.621.657.216         |
| 9. Chi phí bán hàng                                       | 25    |             | 72.783.410                        | 159.875.187           |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                          | 26    | VI.5        | 6.450.776.808                     | 4.624.026.623         |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh               | 30    |             | 37.296.408.472                    | 37.027.955.937        |
| 12. Thu nhập khác                                         | 31    |             | 50.706.332                        | 316.957.432           |
| 13. Chi phí khác                                          | 32    |             | 330.881.810                       | 64.079.739            |
| 14. Lợi nhuận khác                                        | 40    |             | (280.175.478)                     | 252.877.693           |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                     | 50    |             | 37.016.232.994                    | 37.280.833.630        |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành          | 51    | V.14        | 6.683.329.755                     | 7.489.166.459         |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại           | 52    |             | -                                 | -                     |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp              | 60    |             | <u>30.332.903.239</u>             | <u>29.791.667.171</u> |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                              | 70    | VI.6        | -                                 | -                     |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                            | 71    | VI.6        | -                                 | -                     |

Người lập biểu

Nguyễn Thị Doan

Kế toán trưởng

Trần Thị Tuyết

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Lê Tuấn Nghĩa

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------------------------|-------------------|
|                                                                                            |       |             | Năm nay                           | Năm trước         |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |       |             |                                   |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01    |             | 37.016.232.994                    | 37.280.833.630    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                               |       |             |                                   |                   |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          | 02    |             | 2.070.040.575                     | 2.299.414.707     |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03    |             | 2.537.506.949                     | 1.276.381.424     |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04    | VI.3,4      | 8.213.566                         | (94.230)          |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                   | 05    |             | (10.982.187.765)                  | (21.971.752.798)  |
| - Chi phí đi vay                                                                           | 06    |             | 3.984.959.354                     | 2.621.657.216     |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                | 07    |             | -                                 | -                 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08    |             | 34.634.765.673                    | 21.506.439.949    |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09    |             | 161.152.882                       | 16.343.663.599    |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10    |             | (76.958.907.449)                  | (413.795.583.496) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                            | 11    |             | 46.434.813.085                    | 459.530.797.908   |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                           | 12    |             | (2.319.888.927)                   | (290.689.850)     |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | 13    |             | -                                 | -                 |
| - Chi phí đi vay đã trả                                                                    | 14    |             | (2.894.674.367)                   | (2.707.403.632)   |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15    | V.14        | (9.622.884.515)                   | (3.806.627.233)   |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 16    |             | -                                 | -                 |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   | 17    |             | (208.473.704)                     | (101.400.000)     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                              | 20    |             | (10.774.097.322)                  | 76.679.197.245    |
| <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    |             | (8.700.689.967)                   | (714.027.273)     |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22    |             | 858.181.818                       | 529.074.074       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23    |             | (29.800.000.000)                  | (33.400.000.000)  |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24    |             | 20.400.000.000                    | 29.000.000.000    |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25    | V.2b        | (66.500.000.000)                  | (128.600.000.000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26    | V.2b        | 70.349.000.000                    | 82.120.000.000    |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27    |             | 6.180.185.710                     | 955.397.261       |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  | 30    |             | (7.213.322.439)                   | (50.109.555.938)  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

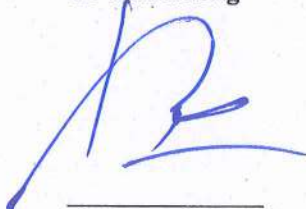
| CHỈ TIÊU                                                                  | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                   |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------------------------|-------------------|
|                                                                           |       |             | Năm nay                           | Năm trước         |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính                               |       |             |                                   |                   |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu            | 31    |             | -                                 | -                 |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành | 32    |             | -                                 | -                 |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                     | 33    | V.17        | 70.778.701.808                    | 89.180.207.561    |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                    | 34    | V.17        | (57.991.561.376)                  | (104.353.330.696) |
| 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    |             | 12.787.140.432                    | (15.173.123.135)  |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                                            | 50    |             | (5.200.279.329)                   | 11.396.518.172    |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                          | 60    | V.1         | 19.845.416.515                    | 4.988.962.519     |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                   | 61    |             | 25.400                            | 94.230            |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                                          | 70    | V.1         | 14.645.162.586                    | 16.385.574.921    |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Doan

Kế toán trưởng



Trần Thị Tuyết

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Lê Tuấn Nghĩa

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng, ngoại trừ hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản có chu kỳ kinh doanh được xác định phù hợp với thời gian thực hiện của từng dự án và có thể dài hơn 12 tháng.

#### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong 6 tháng đầu năm 2026, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu tập trung vào lĩnh vực bất động sản, là lĩnh vực có tỷ suất lợi nhuận gộp tương đối cao. Do đó, mặc dù doanh thu và giá vốn hàng bán trong kỳ đều giảm so với cùng kỳ, lợi nhuận gộp của Công ty vẫn tăng.

#### 6. Cấu trúc

##### Các Công ty con

| Tên công ty                            | Địa chỉ trụ sở chính                                                     | Hoạt động kinh doanh chính                | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369   | Xóm 7, xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam                            | Xây lắp, thương mại và dịch vụ            | 70,00%        | 70,00%        | 70,00%                 |
| Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á | Số 112 đường Nguyễn Công Hãng khu 2 Y Na, phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh | Xây dựng, tư vấn, kinh doanh bất động sản | 78,00%        | 78,00%        | 78,00%                 |
| Công ty TNHH Toàn Thắng                | 245A đường Nguyễn Lương Bằng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng  | Đại lý xe ô tô và xe có động cơ khác      | 51,00%        | 51,00%        | 51,00%                 |

##### Các Công ty liên kết

| Tên công ty                                       | Địa chỉ trụ sở chính              | Hoạt động kinh doanh chính            | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------|-------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh | Phường Việt Hưng, tỉnh Quảng Ninh | Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét | 42,09%        | 42,09%            | 42,09%                 |

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

| 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 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 172 Đường Trường Chinh, Phường Lê Thanh Nghi, TP Hải Phòng | Kinh doanh bất động sản    | 45,00%        | 45,00%            | 45,00%                 |

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

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

#### **7. Số lượng người lao động**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 84 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: 78 nhân viên).

#### **8. 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. Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

#### **9. Thông tin khác**

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán "C69" theo Quyết định số 216/QĐ-SGDHN ngày 30 tháng 3 năm 2017 của Sở Giao dịch Chứng khoán. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 21 tháng 4 năm 2017. Số lượng cổ phiếu đang niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 61.799.972 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

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

#### **1. Kỳ kế toán**

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do các giao dịch chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

### 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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99") 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.

##### *Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp mới*

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Công ty thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Công ty áp dụng phương pháp phi hồi tố.

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

Ban điều hành Công ty 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 99 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.

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN 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), theo nguyên tắc giá gốc và trên giả định hoạt động liên tục.

Việc phân loại tài sản và nợ phải trả thành ngắn hạn và dài hạn được thực hiện trên cơ sở chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty như trình bày tại Thuyết minh I.4.

Tài sản và nợ phải trả liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản được phân loại là ngắn hạn nếu dự kiến được thu hồi, bán, sử dụng hoặc thanh toán trong chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của dự án, kể cả khi thời gian dự kiến thu hồi hoặc thanh toán dài hơn 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán. Theo đó, các khoản vay được sử dụng trực tiếp để tài trợ cho việc đầu tư, phát triển một dự án bất động sản cụ thể và dự kiến được thanh toán trong chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của dự án đó được phân loại là nợ phải trả ngắn hạn. Công ty áp dụng cùng một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường để phân loại tài sản và nợ phải trả thành ngắn hạn và dài hạn đối với cùng một dự án bất động sản.

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

Tiền chỉ bao gồm tiền mặt và tiền gửi 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 (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền không bị hạn chế sử dụng.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

#### 3. 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 của Công ty chỉ bao gồm các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua (phí giao dịch, hoa hồng môi giới,...). Lãi dồn tích từ kỳ trước tính đến ngày mua được ghi giảm trừ vào giá gốc của khoản đầu tư tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.

Việc trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được thực hiện khi có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có khả năng không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

##### *Các khoản đầu tư vào công 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 (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Riêng trường hợp Công ty vay vốn để đầu tư vào công ty con thì chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính mà không được vốn hóa. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

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 vào doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

##### *Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, 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 hoặc khoản đầu tư bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn. Mức trích lập bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại công ty con, công ty liên kết tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của công ty con tại cùng thời điểm. Nếu công ty con là đối tượng

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Nếu Công ty vay vốn để đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác thì chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính mà không được vốn hóa. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

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 vào doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại đơn vị được đầu tư tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của đơn vị tại cùng thời điểm.

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.

#### 4. Các khoản phải thu

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

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

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

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ.

Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán

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:

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

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

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

#### 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng hoặc từng dịch vụ cung cấp dở dang có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm dự phòng tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 6. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ kế toán có liên quan.

Chi phí chờ phân bổ được phân loại thành ngắn hạn (thời gian phân bổ không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) và dài hạn (thời gian phân bổ trên 12 tháng hoặc dài hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) trên Báo cáo tình hình tài chính. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính.

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Công ty thực hiện căn cứ vào tính chất, mức độ của từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp. Thời gian và phương pháp phân bổ các khoản chi phí chờ phân bổ của Nhóm Công ty như sau:

##### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

#### ***Tiền thuê đất trả trước***

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Nhóm Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (26 năm 10 tháng).

#### ***Chi phí tư vấn môi giới***

Khoản phí môi giới Công ty phải trả để thực hiện dịch vụ tư vấn phát triển sản phẩm và quản lý phân phối bán hàng độc quyền toàn bộ Dự án Bất động sản Thái Học - Bình Giang

#### ***Chi phí chờ phân bổ khác***

Các khoản chi phí chờ phân bổ khác được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn hiệu lực của loại chi phí đó

### **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 kỳ. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên tài sản cố định hữu hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh. Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh có giá trị lớn được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo.

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. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. 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 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

Khi bất động sản đầu tư được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại chỉ tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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. Việc chuyển từ hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đang trong giai đoạn xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi hoàn thành giai đoạn xây dựng và bàn giao, đưa vào hoạt động cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản đó. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu có quyết định sửa chữa, cải tạo, nâng cấp để bán. Trường hợp bán bất động sản đầu tư mà không có giai đoạn sửa chữa, cải tạo, nâng cấp thì tài sản vẫn được ghi nhận là bất động sản đầu tư cho đến khi được bán, không chuyển thành hàng tồn kho.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá ghi sổ của tài sản chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá trong việc xác định giá trị hay lập Báo cáo tài chính.

#### 9. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Việc xác định phương pháp kế toán áp dụng căn cứ vào bản chất thực tế của từng hợp đồng, đặc biệt là sự tồn tại hay không của quyền đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được xác định khi các quyết định liên quan đến các hoạt động chủ yếu của BCC đòi hỏi phải có sự đồng thuận của tất cả các bên có quyền kiểm soát chung, không phụ thuộc vào tỷ lệ góp vốn hay hình thức pháp lý của hợp đồng.

Trong mọi trường hợp, khi Công ty là bên nhận tiền hoặc tài sản của các bên khác đóng góp cho BCC, khoản nhận này được ghi nhận là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

#### *BCC theo hình thức chia lợi nhuận sau thuế (BCC có quyền đồng kiểm soát)*

Các bên chỉ được phân chia lợi nhuận nếu BCC có lãi và phải gánh chịu lỗ nếu BCC bị lỗ. Công ty được chỉ định là bên kế toán và quyết toán thuế cho BCC, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí phát sinh của BCC vào sổ kế toán để xác định kết quả và nghĩa vụ thuế. Tuy nhiên, Công ty chỉ ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu và chi phí tương ứng với tỷ lệ Công ty được hưởng hoặc phải gánh chịu

#### 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 Công ty.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

- Chi phí phải trả phản ánh: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép; và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh khác phải trích trước (như chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa vụ, chi phí lãi vay phải trả).
- 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 Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### 11. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật về chứng khoán/Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của doanh nghiệp.

#### 12. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền Công ty sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm:

##### *Dự phòng bảo hành công trình xây dựng*

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành 2% đến 5% trên doanh thu từng công trình xây dựng đã ghi nhận trong kỳ mà hợp đồng có cam kết bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Tăng, giảm số dự phòng bảo hành công trình xây dựng cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được hoàn nhập vào chi phí bán hàng.

#### 13. Phân phối lợi nhuận

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

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

#### 14. Vốn chủ sở hữu

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

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

##### *Doanh thu bán hàng hóa*

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng bằng việc chuyển giao quyền kiểm soát hàng hóa, thành phẩm cho khách hàng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa
- 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.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- 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 Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

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

##### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

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

##### *Doanh thu 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.

Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm giá trị ban đầu được thỏa thuận trong hợp đồng và các khoản điều chỉnh phát sinh trong quá trình thực hiện được hai bên thống nhất, bao gồm các khoản thay đổi phạm vi công việc, yêu cầu bổ sung, tiền thưởng hoàn thành sớm tiến độ hoặc các khoản bồi thường

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

bù đắp chi phí phát sinh ngoài giá hợp đồng - với điều kiện các khoản này có thể xác định một cách đáng tin cậy và có khả năng được phê duyệt.

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.

Khi dự báo tổng chi phí hợp đồng vượt quá tổng doanh thu hợp đồng, khoản lỗ dự kiến được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ phát hiện.

#### **Tiền lãi**

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

#### **Lợi nhuận được chia**

Lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận lợi nhuận từ hoạt động đầu tư. Chỉ phần lợi nhuận thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính và không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

#### **16. Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, là tài sản cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán, được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Việc vốn hóa chi phí đi vay bắt đầu khi đồng thời thỏa mãn cả ba điều kiện:

- Chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đã phát sinh;
- Chi phí đi vay đã phát sinh; và
- Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành.

Việc vốn hóa tạm ngừng trong các giai đoạn quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bị gián đoạn một cách bất thường. Việc vốn hóa chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

Đối với khoản vay riêng biệt phục vụ việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa là chi phí đi vay thực tế phát sinh trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của khoản vay này.

#### 17. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

#### 18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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

Hàng quý, Công ty xác định và ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp. Cuối năm tài chính, Công ty xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp thực tế phải nộp theo tờ khai quyết toán và điều chỉnh chênh lệch so với số đã tạm ghi nhận trong năm.

#### 19. Bên liên quan

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

- Công ty con và công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các thành viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty, bao gồm Ban điều hành, Ban Kiểm soát, các thành viên quản lý khác và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp mà các cá nhân thuộc các nhóm trên nắm giữ tỷ lệ biểu quyết (trực tiếp hoặc gián tiếp) đủ lớn để có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến doanh nghiệp đó, bao gồm các doanh nghiệp được sở hữu bởi thành viên quản lý chủ chốt hoặc cổ đông chính của Công ty và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Công ty, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.

Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (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.

#### 20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Tính chất rủi ro và lợi ích kinh tế là căn cứ chủ yếu để xác định báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý. Nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về sản phẩm và dịch vụ thì báo cáo chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo thứ yếu theo khu vực địa lý. Ngược lại, nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về khu vực địa lý thì báo cáo chính yếu được lập theo khu vực địa lý và báo cáo thứ yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Cơ cấu tổ chức, quản lý và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty là cơ sở chính để xác định báo cáo bộ phận chính yếu hay thứ yếu.

Một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu có nguồn gốc từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đáp ứng ít nhất một trong các ngưỡng:

- Doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận; hoặc
- Kết quả kinh doanh của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận có lãi hoặc tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận bị lỗ (tùy theo giá trị tuyệt đối nào lớn hơn); hoặc
- Tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

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 của Công ty.

#### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng, bao gồm:

|                                                                                | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                                                                       | 1.628.120.517         | 2.817.317.370         |
| Tiền gửi không kỳ hạn                                                          | 10.950.339.595        | 17.028.099.145        |
| - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam                       | 5.057.871             | 6.354.073.129         |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam                                          | 10.200.303.213        | 10.455.845.206        |
| - Các ngân hàng, tổ chức khác                                                  | 744.978.511           | 218.180.810           |
| Các khoản tương đương tiền                                                     | 2.066.702.474         | -                     |
| - Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Hải Dương | 2.066.702.474         | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                                    | <b>14.645.162.586</b> | <b>19.845.416.515</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                                                   | Số cuối kỳ             |                  | Số đầu năm             |                  |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
|                                                   | Giá gốc                | Giá trị dự phòng | Giá gốc                | Giá trị dự phòng |
| <b>Cho vay ngắn hạn</b>                           | <b>123.248.419.861</b> | <b>-</b>         | <b>131.452.561.643</b> | <b>-</b>         |
| Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á            | 95.262.907.533         | -                | 93.125.000.000         | -                |
| Gốc                                               | 93.125.000.000         | -                | 93.125.000.000         | -                |
| Lãi                                               | 2.137.907.533          | -                | -                      | -                |
| Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh | -                      | -                | 5.201.643.836          | -                |
| Gốc                                               | -                      | -                | 5.000.000.000          | -                |
| Lãi                                               | -                      | -                | 201.643.836            | -                |
| Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam                  | 27.985.512.328         | -                | 33.125.917.807         | -                |
| Gốc                                               | 26.800.000.000         | -                | 32.400.000.000         | -                |
| Lãi                                               | 1.185.512.328          | -                | 725.917.807            | -                |
| <b>Cho vay dài hạn</b>                            | <b>20.371.643.837</b>  | <b>-</b>         | <b>-</b>               | <b>-</b>         |
| Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam                  | 20.000.000.000         | -                | -                      | -                |
| Lãi dự thu từ cho vay                             | 371.643.837            | -                | -                      | -                |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>143.620.063.698</b> | <b>-</b>         | <b>131.452.561.643</b> | <b>-</b>         |

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

| Tên Công ty                            | Thời hạn     | Lãi suất/năm | Tài sản đảm bảo                                   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|---------------------------------------------------|
| Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á | 6 - 12 tháng | 3,5%-5%      | Không có tài sản đảm bảo                          |
| Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam       | 9- 36 tháng  | 8%-10%       | Hàng tồn kho tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam |

### Giá trị có thể thu hồi

Công ty chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của các khoản cho vay do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi.

### 2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|                                                   | Số cuối kỳ             |                        | Số đầu năm             |                        |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                   | Giá gốc                | Giá trị dự phòng       | Giá gốc                | Giá trị dự phòng       |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                     | <b>281.100.000.000</b> | <b>(3.365.493.034)</b> | <b>281.100.000.000</b> | <b>(2.549.943.988)</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        | (3.365.493.034)        | 156.000.000.000        | (2.549.943.988)        |
| 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>(1.721.957.903)</b> | <b>120.250.000.000</b> | <b>-</b>               |
| Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh | 10.000.000.000         | -                      | 10.000.000.000         | -                      |

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

|                                                                      | Số cuối kỳ             |                        | Số đầu năm             |                        |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                      | Giá gốc                | Giá trị dự phòng       | Giá gốc                | Giá trị dự phòng       |
| 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 Sunfeel Việt Nam                                     | 15.000.000.000         | (1.721.957.903)        | 15.000.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369                     | 27.000.000.000         | -                      | 27.000.000.000         | -                      |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                                | <b>77.300.000.000</b>  | <b>-</b>               | <b>79.100.000.000</b>  | <b>-</b>               |
| Công ty Cổ phần Gạch gói Na Dương                                    | 10.800.000.000         | -                      | 10.800.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương <sup>(i)</sup>      | -                      | -                      | 68.300.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hoàng Thuận Lộc <sup>(ii)</sup>      | 66.500.000.000         | -                      | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                          | <b>478.650.000.000</b> | <b>(5.087.450.937)</b> | <b>480.450.000.000</b> | <b>(2.549.943.988)</b> |

- (i) Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương cho Công ty TNHH Bất động sản Vượng Tân Phát, với tổng giá chuyển nhượng 70.349.000.000 VND, lãi 2.049.000.000 VND (thuyết minh VI.3).
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0901226556 ngày 29 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên cấp, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hoàng Thuận Lộc có vốn điều lệ 350.000.000.000 VND. Trong kỳ, Công ty đã góp 66.500.000.000 VND tương đương với 6.650.000 cổ phần, chiếm 19% vốn điều lệ.

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

| Tên Công ty                                                          | Số cuối kỳ                  |                 | Số đầu năm                  |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
|                                                                      | Số cổ phần/<br>phần vốn góp | Tỷ lệ<br>sở hữu | Số cổ phần/<br>phần vốn góp | Tỷ lệ<br>sở hữu |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369                                 | 9.450.000 CP                | 70,00%          | 9.450.000 CP                | 70,00%          |
| Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á                               | 156 tỷ VND                  | 78,00%          | 156 tỷ VND                  | 78,00%          |
| Công ty TNHH Toàn Thắng                                              | 30,6 tỷ VND                 | 51,00%          | 30,6 tỷ VND                 | 51,00%          |
| Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh                    | 1.000.000 CP                | 42,09%          | 1.000.000 CP                | 42,09%          |
| Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Phường Nghĩa Đức | 6.825.000 CP                | 35,00%          | 6.825.000 CP                | 35,00%          |
| Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam                                     | 2.691.925 CP                | 35,00%          | 2.691.925 CP                | 35,00%          |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369                     | 2.700.000 CP                | 45,00%          | 2.700.000 CP                | 45,00%          |
| Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương                                   | 1.080.000 CP                | 18,00%          | 1.080.000 CP                | 18,00%          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương                     | -                           | -               | 6.830.000 CP                | 5,00%           |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hoàng Thuận Lộc                      | 6.650.000 CP                | 19,00%          | -                           | -               |

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

#### Giá trị có thể thu hồi

Công ty chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư không niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi.

#### Tình hình hoạt động của các 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 Công ty con

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào Công ty con như sau:

|                    | Kỳ này               | Kỳ trước             |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Số đầu năm         | 2.549.943.988        | -                    |
| Trích lập dự phòng | 2.537.506.949        | 1.276.381.424        |
| Số cuối kỳ         | <u>5.087.450.937</u> | <u>1.276.381.424</u> |

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

|                                                   | Số cuối kỳ            |                  | Số đầu năm            |                  |
|---------------------------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------|
|                                                   | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng |
| Công ty Cổ Phần Sontana                           | 3.256.463.200         | -                | -                     | -                |
| Công ty TNHH Nhật Tiến                            | -                     | -                | 4.633.047.000         | -                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinacon Việt Nam  | -                     | -                | 2.692.063.049         | -                |
| Ban quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Vân Hồ | 759.486.053           | -                | 1.964.090.000         | -                |
| Công ty TNHH Hoa Nhân                             | -                     | -                | 2.026.357.103         | -                |
| Các khách hàng mua BĐS                            | 6.847.173.166         | -                | -                     | -                |
| Các khách hàng khác                               | 4.944.413.061         | -                | 7.826.620.325         | -                |
| Cộng                                              | <u>15.807.535.480</u> | -                | <u>19.142.177.477</u> | -                |

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

|                                                    | Số cuối kỳ           |                  | Số đầu năm           |                  |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                                    | Giá trị ghi sổ       | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ       | Giá trị dự phòng |
| Công ty Cổ phần Bến Triều                          | 107.190.000          | -                | 1.451.250.000        | -                |
| Văn phòng tư vấn và chuyển giao công nghệ xây dựng | 1.473.700.000        | -                | 1.473.700.000        | -                |
| Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Tùng Anh 368       | 826.753.000          | -                | -                    | -                |
| Lữ Đoàn 299 Bộ Tư Lệnh Quân Đoàn 1                 | 475.200.000          | -                | 475.200.000          | -                |
| Các nhà cung cấp khác                              | 353.773.100          | -                | 2.091.900.438        | -                |
| Cộng                                               | <u>3.236.616.100</u> | -                | <u>5.492.050.438</u> | -                |

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

#### 5. Phải thu dài hạn khác

|                                      | Số cuối kỳ            |                  | Số đầu năm            |                  |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------|
|                                      | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng |
| Công ty TNHH Tân Hưng <sup>(i)</sup> | 18.900.000.000        | -                | 18.900.000.000        | -                |
| Các khoản ký quỹ, ký cược khác       | 761.650.000           | -                | 565.000.000           | -                |
| <b>Cộng</b>                          | <b>19.661.650.000</b> | <b>-</b>         | <b>19.465.000.000</b> | <b>-</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. Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, dự án đang trong giai đoạn thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.

#### 6. Hàng tồn kho

|                                                     | Số cuối kỳ             |                  | Số đầu năm             |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
|                                                     | Giá gốc                | Giá trị dự phòng | Giá gốc                | Giá trị dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu                               | 5.274.992.212          | -                | 3.702.264.254          | -                |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(*)</sup> | 638.118.679.377        | -                | 555.054.375.437        | -                |
| Hàng hóa                                            | 5.396.462.199          | -                | 13.074.586.648         | -                |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>648.790.133.788</b> | <b>-</b>         | <b>571.831.226.339</b> | <b>-</b>         |

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

|                                                                                                                             | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Dự án BĐS Thôn Cả - Đồng Côi - Bắc Ninh (Chi phí quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng của 23 lô đất xây thô)                    | 29.953.822.457         | 44.222.602.450         |
| Dự án BĐS Ninh Xá - Bắc Ninh                                                                                                | 8.618.226.186          | 8.609.547.012          |
| Dự án BĐS Thái Học - Bình Giang (Tiền sử dụng đất, chi phí hạ tầng kỹ thuật, chi phí xây dựng, chi phí khác) <sup>(i)</sup> | 578.431.949.089        | 490.423.870.292        |
| Các dự án bất động sản khác                                                                                                 | 5.076.612.079          | 5.194.790.186          |
| Các công trình, dự án khác                                                                                                  | 16.038.069.566         | 6.603.565.497          |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                 | <b>638.118.679.377</b> | <b>555.054.375.437</b> |

(i) Chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm văn hóa thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, Huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng); diện tích đất sử dụng 99.559,5 m<sup>2</sup>; tổng mức đầu tư (chưa bao gồm chi phí lãi vay và tiền sử dụng đất) là 183.596.997.000 VND; thời gian thực hiện 36 tháng không kể thời gian giao đất. Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng.

Chi phí phát sinh trong năm nay chủ yếu là chi phí xây dựng và chi phí lãi vay được vốn hóa, trong đó, chi phí lãi vay được vốn hóa là 11.632.697.330 VND (Kỳ trước: 0 VND).

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)****7. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn**

|                                                 | Số cuối kỳ           | Số đầu năm           |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Công cụ, dụng cụ                                | 29.326.765           | 110.058.220          |
| Chi phí thuê đất dự án BĐS Thái Học- Bình Giang | 1.183.218.809        | -                    |
| Chi phí tư vấn môi giới                         | 2.777.777.778        | 1.851.851.852        |
| Chi phí thuê văn phòng                          | 360.000.000          | -                    |
| Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác           | 92.405.634           | 67.251.636           |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>4.442.728.986</b> | <b>2.029.161.708</b> |

**8. Tài sản cố định hữu hình**

|                                             | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện<br>vận tải, truyền<br>dẫn | Thiết bị<br>dụng cụ<br>quản lý | Cộng                  |
|---------------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                           |                           |                        |                                       |                                |                       |
| Số đầu năm                                  | 976.155.832               | 35.003.028.584         | 16.633.107.262                        | 33.354.545                     | 52.645.646.223        |
| Mua trong kỳ                                | -                         | 4.422.208.149          | 3.299.481.818                         | -                              | 7.721.689.967         |
| Thanh lý, nhượng bán                        | -                         | -                      | (832.681.818)                         | -                              | (832.681.818)         |
| <b>Số cuối kỳ</b>                           | <b>976.155.832</b>        | <b>39.425.236.733</b>  | <b>19.099.907.262</b>                 | <b>33.354.545</b>              | <b>59.534.654.372</b> |
| <b>Trong đó:</b>                            |                           |                        |                                       |                                |                       |
| Đã khấu hao hết<br>nhưng vẫn còn sử<br>dụng | 226.012.129               | 5.926.418.588          | 8.201.701.200                         | -                              | 14.354.131.917        |
| Chờ thanh lý                                | -                         | -                      | -                                     | -                              | -                     |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                      |                           |                        |                                       |                                |                       |
| Số đầu năm                                  | 488.562.424               | 23.532.519.483         | 11.330.871.927                        | 11.118.180                     | 35.363.072.014        |
| Khấu hao trong kỳ                           | 25.004.790                | 1.182.066.129          | 617.983.194                           | 3.335.454                      | 1.828.389.567         |
| <b>Số cuối kỳ</b>                           | <b>513.567.214</b>        | <b>24.714.585.612</b>  | <b>11.948.855.121</b>                 | <b>14.453.634</b>              | <b>37.191.461.581</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                      |                           |                        |                                       |                                |                       |
| Số đầu năm                                  | 487.593.408               | 11.470.509.101         | 5.302.235.335                         | 22.236.365                     | 17.282.574.209        |
| <b>Số cuối kỳ</b>                           | <b>462.588.618</b>        | <b>14.710.651.121</b>  | <b>7.151.052.141</b>                  | <b>18.900.911</b>              | <b>22.343.192.791</b> |
| <b>Trong đó:</b>                            |                           |                        |                                       |                                |                       |
| Tạm thời chưa sử dụng                       | -                         | -                      | -                                     | -                              | -                     |
| Đang chờ thanh lý                           | -                         | -                      | -                                     | -                              | -                     |

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, danh mục các tài sản cố định hữu hình như sau:

|                                   | Nguyên giá            | Hao mòn lũy kế          | Giá trị còn lại       |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Xe ô tô con Mercedes              | 4.827.800.000         | (2.494.363.354)         | 2.333.436.646         |
| Xe ô tô con hiệu BYB M9 PREMIUM   | 2.466.800.000         | (128.479.165)           | 2.338.320.835         |
| Các tài sản cố định hữu hình khác | 52.240.054.372        | (34.568.619.062)        | 17.671.435.310        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>59.534.654.372</b> | <b>(37.191.461.581)</b> | <b>22.343.192.791</b> |

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 5.913.634.269 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng (Xem thuyết minh V.17a).

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

Chi tiết các tài sản cố định hữu hình đã thanh lý trong kỳ như sau:

|                       | Nguyên giá  | Hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại | Giá thanh lý |
|-----------------------|-------------|----------------|-----------------|--------------|
| Xe ô tô Hyundai IONIQ | 832.681.818 | -              | 832.681.818     | 818.181.818  |

#### 9. 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 | (2.734.374.975) | 765.625.025     |
| Khấu hao trong kỳ | -             | (218.749.998)   | (218.749.998)   |
| Số cuối kỳ        | 3.500.000.000 | (2.953.124.973) | 546.875.027     |

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

#### 10. Chi phí xây dựng cơ bản

Là chi phí thuê tài chính máy móc thiết bị, được bàn giao ngày 22/7/2026.

#### 11. Phải trả người bán ngắn hạn

|                                       | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải trả bên liên quan</b>         | <b>15.120.000</b>     | -                     |
| Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương    | 15.120.000            | -                     |
| <b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b> | <b>15.797.696.250</b> | <b>16.856.615.177</b> |
| Longi Solar Technology Co.,Ltd        | 1.951.224.697         | -                     |
| Công ty Cổ phần Hữu Thịnh             | -                     | 4.383.500.000         |
| Công ty TNHH Xây dựng Thái Hưng       | 1.650.103.001         | 5.611.923.000         |
| Các nhà cung cấp khác                 | 12.196.368.552        | 6.861.192.177         |
| <b>Cộng</b>                           | <b>15.812.816.250</b> | <b>16.856.615.177</b> |

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

|                                                   | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Trả trước của bên liên quan</b>                | <b>2.371.309.000</b>  | <b>5.000.000.000</b>  |
| Công ty cổ phần Sứ Hải Dương                      | 2.371.309.000         | 5.000.000.000         |
| <b>Trả trước của các khách hàng khác</b>          | <b>17.668.730.067</b> | <b>22.514.607.166</b> |
| Khách hàng mua bất động sản nộp tiền theo tiến độ | 6.975.713.694         | 6.975.713.694         |
| Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng   | 7.658.901.000         | 10.044.437.000        |
| Các khách hàng khác                               | 3.034.115.373         | 5.494.456.472         |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>20.040.039.067</b> | <b>27.514.607.166</b> |

#### 13. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.C69 ngày 20 tháng 6 năm 2026, Công ty sẽ thực hiện chi trả cổ tức tỷ lệ chi trả là 06%/mệnh giá cổ phần, tổng số tiền chi trả cổ tức dự kiến là 37.079.983.200 VND. Tại thời điểm phát hành báo cáo, Công ty chưa thực hiện chi trả khoản cổ tức này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)****14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn**

|                                                  | Số phải nộp đầu năm   | Số phải nộp trong kỳ  | Số đã thực nộp trong kỳ | Số cuối kỳ            |                    |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
|                                                  |                       |                       |                         | Phải nộp              | Phải thu           |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa                       | 5.133.523.453         | 3.340.671.809         | (2.567.770.568)         | 6.016.052.694         | 109.628.000        |
| Thuế GTGT hàng nhập khẩu                         | -                     | 886.143.074           | (886.143.074)           | -                     | -                  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 10.319.705.411        | 6.683.329.755         | (9.622.884.515)         | 7.380.150.651         | -                  |
| Thuế thu nhập cá nhân                            | 33.482.530            | 129.597.873           | (5.900.956)             | 157.179.447           | -                  |
| Thuế nhà đất                                     | 46.596.186            | 21.546.579            | (68.142.765)            | -                     | -                  |
| Tiền sử dụng đất dự án Thái Học                  | -                     | 2.505.432.010         | (2.505.432.010)         | -                     | -                  |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                     | 760.696.831           | (760.696.831)           | -                     | -                  |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>15.533.307.580</b> | <b>14.327.417.931</b> | <b>(16.416.970.719)</b> | <b>13.553.382.792</b> | <b>109.628.000</b> |

Toàn bộ nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác được thanh toán trong ngắn hạn.

**Thuế giá trị gia tăng**

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

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

|                                                                                                          | Kỳ này                | Kỳ trước              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                        | 37.016.232.994        | 37.280.833.630        |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | 995.898.330           | 225.374.137           |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                                                              | 995.923.730           | 225.469.367           |
| Chi phí khấu hao không hợp lý, hợp lệ                                                                    | 427.601.136           | 161.389.998           |
| Thuế, bảo hiểm bị phạt, bị truy thu                                                                      | 316.380.602           | 62.630.761            |
| Chi phí không hợp lý, hợp lệ                                                                             | 251.941.992           | 1.448.608             |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                                              | (25.400)              | (95.230)              |
| Lãi Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm                        | (25.400)              | (95.230)              |
| Thu nhập chịu thuế                                                                                       | 38.012.131.324        | 37.506.207.767        |
| Thu nhập được miễn thuế- Lợi nhuận được chia                                                             | (4.967.177.489)       | -                     |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>                                                                                | <b>33.044.953.835</b> | <b>37.506.207.767</b> |
| Trong đó:                                                                                                |                       |                       |
| Thu nhập tính thuế tại Văn phòng                                                                         | 33.416.648.775        | 37.355.181.662        |
| Thu nhập tính thuế tại Chi nhánh                                                                         | (371.694.940)         | 151.026.105           |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                     | 20%                   | 20%                   |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>                                                               | <b>6.683.329.755</b>  | <b>7.501.241.553</b>  |
| Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước                                         | -                     | (12.075.094)          |
| <b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>                                                          | <b>6.683.329.755</b>  | <b>7.489.166.459</b>  |

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

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

#### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

### 15. Chi phí phải trả

#### 15a. Chi phí phải trả ngắn hạn

|                                                     | Số cuối kỳ           | Số đầu năm           |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan- lãi vay phải trả</i> | <b>2.291.513.697</b> | <b>698.972.602</b>   |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369                | 1.940.075.341        | 508.287.671          |
| Công ty TNHH Toàn Thắng                             | 351.438.356          | 190.684.931          |
| <i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>         | -                    | <b>676.941.040</b>   |
| Lãi vay phải trả                                    | -                    | 676.941.040          |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>2.291.513.697</b> | <b>1.375.913.642</b> |

#### 15b. Chi phí phải trả dài hạn

Là khoản chi phí lãi vay phải trả Công ty TNHH Toàn Thắng.

### 16. Phải trả khác

|                                                                | Số cuối kỳ             | Số đầu năm            |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i>                              | <b>600.000.000</b>     | -                     |
| Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát                       | 600.000.000            | -                     |
| <i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>                     | <b>147.627.283.995</b> | <b>93.825.500.260</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD (*) | 147.447.283.995        | 93.700.000.000        |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                  | 180.000.000            | 125.000.000           |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                               | -                      | 500.260               |
| <b>Cộng</b>                                                    | <b>148.227.283.995</b> | <b>93.825.500.260</b> |

(\*) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD (“Hưng Phát HD”) tham gia Liên danh với Công ty để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, huyện Bình Giang (“Dự án”) theo Hợp đồng 01/2021/HĐĐA ngày 12/01/2021 ký với UBND huyện Bình Giang. Theo Thỏa thuận liên danh ngày 25/10/2020 và Phụ lục ngày 15/01/2021, Công ty là Đại diện liên danh, chịu trách nhiệm kế toán, kê khai thuế và đại diện ký kết hợp đồng với các bên. Hai bên góp vốn và chia sẻ lợi nhuận/lỗ theo tỷ lệ 50/50.

Trong kỳ, Hưng Phát HD đã chuyển 53.747.283.995 VND cho Công ty để thực hiện Dự án.

### 17. Vay và nợ thuê tài chính

#### 17a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

|                                                      | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan</i>           | <b>70.748.600.000</b> | <b>65.198.600.000</b> |
| Công ty TNHH Toàn Thắng <sup>(i)</sup>               | 9.500.000.000         | 14.500.000.000        |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 <sup>(ii)</sup> | 60.050.000.000        | 50.000.000.000        |
| Ông Lê Anh Luân <sup>(iii)</sup>                     | 1.198.600.000         | 698.600.000           |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

|                                                                                              | <u>Số cuối kỳ</u>      | <u>Số đầu năm</u>      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>                                                                | <b>341.553.694.830</b> | <b>342.184.554.398</b> |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương <sup>(iv)</sup> | 7.347.828.937          | 6.803.484.473          |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương                                    | 303.589.634.210        | 299.395.200.026        |
| <i>Trong đó: Vay bổ sung vốn lưu động<sup>(iv)</sup></i>                                     | <i>15.690.629.210</i>  | <i>11.496.195.026</i>  |
| <i>Vay Dự án Bất động sản Thái Học<sup>(iii)</sup></i>                                       | <i>287.899.005.000</i> | <i>287.899.005.000</i> |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương <sup>(iv)</sup>                                | 1.217.135.989          | 1.505.498.208          |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông <sup>(iv)</sup>          | 19.800.827.092         | 26.625.278.609         |
| Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương <sup>(iv)</sup>                                  | 9.598.268.602          | 3.749.826.602          |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh <sup>(iv)</sup>                              | -                      | 638.695.580            |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương <sup>(iv)</sup>                        | -                      | 3.466.570.900          |
| <b>Vay Bà Đỗ Thị Vân Anh<sup>(ii)</sup></b>                                                  | <b>4.780.000.000</b>   | <b>4.780.000.000</b>   |
| <b>Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (xem thuyết minh V.17b)</b>                             | <b>264.000.000</b>     | <b>264.000.000</b>     |
| <b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh V.17b)</b>                                 | <b>543.204.000</b>     | <b>-</b>               |
| <b>Cộng</b>                                                                                  | <b>417.889.498.830</b> | <b>412.427.154.398</b> |

- (i) Các khoản vay Công ty con không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 5%/năm.
- (ii) Các khoản vay các cá nhân không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0%-5%/năm.
- (iii) Hợp đồng ngày 24/10/2025 nhằm mục đích thanh toán các khoản chi phí của Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm văn hóa thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, Huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng) (xem thuyết minh V.6), thời hạn vay 48 tháng, lãi suất kỳ này là 9,3%/năm, được đảm bảo bởi tài sản của các cá nhân là bên liên quan, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại dự án Thái Học. Khoản vay có kỳ hạn thanh toán như sau:

|                      | <u>Số cuối kỳ</u>      | <u>Số đầu năm</u>      |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| Từ 1 năm trở xuống   | 66.000.000.000         | 22.000.000.000         |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 221.899.005.000        | 265.899.005.000        |
| <b>Cộng</b>          | <b>287.899.005.000</b> | <b>287.899.005.000</b> |

- (iv) Các khoản vay ngân hàng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại và hoạt động khác. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản của Công ty và tài sản của các cá nhân là bên liên quan. Chi tiết như sau:

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn trong kỳ như sau:

|                               | Số đầu năm             | Số tiền vay phát sinh trong kỳ | Kết chuyển từ vay dài hạn | Số tiền vay đã trả trong kỳ | Số cuối kỳ             |
|-------------------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Vay ngắn hạn bên liên quan    | 65.198.600.000         | 10.550.000.000                 | -                         | (5.000.000.000)             | 70.748.600.000         |
| Vay ngân hàng                 | 342.184.554.398        | 52.228.701.808                 | -                         | (52.859.561.376)            | 341.553.694.830        |
| Vay cá nhân                   | 4.780.000.000          | -                              | -                         | -                           | 4.780.000.000          |
| Vay dài hạn đến hạn trả       | 264.000.000            | -                              | 132.000.000               | (132.000.000)               | 264.000.000            |
| Nợ thuê tài chính đến hạn trả | -                      | -                              | 543.204.000               | -                           | 543.204.000            |
| <b>Cộng</b>                   | <b>412.427.154.398</b> | <b>62.778.701.808</b>          | <b>675.204.000</b>        | <b>(57.991.561.376)</b>     | <b>417.889.498.830</b> |

#### 17b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

|                                                                                                            | Số cuối kỳ            | Số đầu năm         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Công ty TNHH Toàn Thắng<sup>(i)</sup> - bên liên quan</b>                                               | <b>8.000.000.000</b>  | <b>-</b>           |
| Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương <sup>(ii)</sup>                              | 74.000.000            | 206.000.000        |
| Nợ thuê tài chính Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam <sup>(iii)</sup> | 2.172.796.000         | -                  |
| <b>Cộng</b>                                                                                                | <b>10.246.796.000</b> | <b>206.000.000</b> |

(i) Vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất 8%/ năm thời hạn vay 3 năm. Số tiền vay và lãi vay được hoàn trả khi kết thúc hợp đồng vay.

(ii) Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương tại Văn phòng Công ty theo hợp đồng ngày 19/9/2024 để thanh toán chi phí mua ô tô con, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 8,3%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

(iii) Theo Hợp đồng thuê tài chính số 01.074/2026/TSC-CTTC ngày 23 tháng 06 năm 2026 ký với Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Công ty thuê máy móc thiết bị với các điều khoản chính như sau:

- Tài sản thuê : Máy đào bánh xích, nhãn hiệu ZOOMLION, Model: ZE385G
- Giá trị tài sản thuê : 3.880.000.000 VND
- Thời hạn thuê : 5 năm, từ 23/06/2026 đến 23/6/2031
- Quyền mua lại tài sản : Được mua lại tài sản khi kết thúc hợp đồng thuê với giá mua lại 20.000.000 VND
- Tài sản đảm bảo : Không có  
Ký cược ký quỹ: 194.000.000 VND

Thời hạn thanh toán khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

|                           | Tổng nợ               | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm  |
|---------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Số cuối kỳ</b>         |                       |                    |                       |
| Vay dài hạn bên liên quan | 8.000.000.000         | -                  | 8.000.000.000         |
| Vay dài hạn ngân hàng     | 338.000.000           | 264.000.000        | 74.000.000            |
| Nợ thuê tài chính         | 2.716.000.000         | 543.204.000        | 2.172.796.000         |
| <b>Cộng</b>               | <b>11.054.000.000</b> | <b>807.204.000</b> | <b>10.246.796.000</b> |
| <b>Số đầu năm</b>         |                       |                    |                       |
| Vay dài hạn bên liên quan | -                     | -                  | -                     |
| Vay dài hạn ngân hàng     | 470.000.000           | 264.000.000        | 206.000.000           |
| Nợ thuê tài chính         | -                     | -                  | -                     |
| <b>Cộng</b>               | <b>470.000.000</b>    | <b>264.000.000</b> | <b>206.000.000</b>    |

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

Chi tiết số phát sinh về khoản vay dài hạn:

|                                      | Vay dài hạn bên<br>liên quan | Vay dài hạn<br>ngân hàng | Nợ thuê tài<br>chính | Cộng           |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------|
| Số đầu năm                           | -                            | 206.000.000              | -                    | 206.000.000    |
| Số tiền vay và nợ phát sinh trong kỳ | 8.000.000.000                | -                        | 2.716.000.000        | 10.716.000.000 |
| Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn   | -                            | (132.000.000)            | (543.204.000)        | (675.204.000)  |
| Số cuối kỳ                           | 8.000.000.000                | 74.000.000               | 2.172.796.000        | 10.246.796.000 |

#### 18. Vốn chủ sở hữu

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

|                           | Vốn góp của<br>chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Cộng             |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Số dư đầu năm trước       | 617.999.720.000           | 2.500.000.000            | 42.342.302.180                       | 662.842.022.180  |
| Lợi nhuận trong kỳ trước  | -                         | -                        | 29.791.667.171                       | 29.791.667.171   |
| Trích thù lao HĐQT và BKS | -                         | -                        | (600.000.000)                        | (600.000.000)    |
| Trích lập các quỹ         | -                         | 500.000.000              | (800.000.000)                        | (300.000.000)    |
| Số dư cuối kỳ trước       | 617.999.720.000           | 3.000.000.000            | 70.733.969.351                       | 691.733.689.351  |
| Số dư đầu năm nay         | 617.999.720.000           | 3.000.000.000            | 77.209.734.952                       | 698.209.454.952  |
| Lợi nhuận trong kỳ        | -                         | -                        | 30.332.903.239                       | 30.332.903.239   |
| Trích thù lao HĐQT và BKS | -                         | -                        | (600.000.000)                        | (600.000.000)    |
| Trích lập các quỹ         | -                         | 500.000.000              | (800.000.000)                        | (300.000.000)    |
| Chia cổ tức bằng tiền     | -                         | -                        | (37.079.983.200)                     | (37.079.983.200) |
| Số dư cuối kỳ này         | 617.999.720.000           | 3.500.000.000            | 69.062.654.991                       | 690.562.374.991  |

##### 18b. Cổ phiếu

|                                                  | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành    | 61.799.972 | 61.799.972 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng | 61.799.972 | 61.799.972 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành        | 61.799.972 | 61.799.972 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

##### 18c. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.C69 ngày 20 tháng 6 năm 2026 như sau:

|                               | VND              |
|-------------------------------|------------------|
| • Trích quỹ Đầu tư phát triển | : 500.000.000    |
| • Trích quỹ phúc lợi          | : 300.000.000    |
| • Thù lao HĐQT, BKS năm 2025  | : 600.000.000    |
| • Cổ tức bằng tiền            | : 37.079.983.200 |

##### 18d. Kế hoạch tăng vốn

Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.C69 ngày 20 tháng 6 năm 2026 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, theo đó Công ty dự kiến phát hành thêm tối đa 30.000.000 cổ phiếu. Thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2026.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)****19. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ****19a. Tài sản cầm cố, thế chấp**

|                                       | Giá trị sổ sách        |                      | Bên nhận cầm cố, thế chấp                                           |
|---------------------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                       | Số cuối kỳ             | Số đầu năm           |                                                                     |
| Tài sản cố định (xem thuyết minh V.8) | 4.924.287.681          | 5.340.127.594        | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông |
| Tài sản cố định (xem thuyết minh V.8) | 989.346.588            |                      | - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Hải Dương          |
| Hàng tồn kho (xem thuyết minh V.6)    | 467.010.715.882        |                      | - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hải Dương         |
| <b>Cộng</b>                           | <b>472.924.350.151</b> | <b>5.340.127.594</b> |                                                                     |

Thời hạn thế chấp tài sản có hiệu lực đến thời điểm các nghĩa vụ bảo đảm đã được thực hiện xong và các bên hoàn tất thủ tục giải chấp, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm.

**19b. Giá trị các tài sản đang nắm giữ của các bên khác nhưng bị giới hạn sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các khoản nợ phải trả có nghĩa vụ phải thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật**

Tài sản, nợ phải trả liên quan đến Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD (xem thuyết minh V.16) như sau:

|                                  | Mã số | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|----------------------------------|-------|------------------------|------------------------|
| <b>Tài sản</b>                   |       |                        |                        |
| Tiền                             | 111   | 6.384.344.035          | 3.151.106              |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132   | 161.556.600            | 1.112.818.927          |
| Hàng tồn kho                     | 141   | 578.431.949.089        | 490.423.870.292        |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn     | 161   | 2.777.777.778          | 1.851.851.852          |
| <b>Cộng</b>                      |       | <b>587.755.627.502</b> | <b>493.391.692.177</b> |
| <b>Nợ phải trả</b>               |       |                        |                        |
| Phải trả người bán ngắn hạn      | 311   | 2.775.557.484          | 6.131.709.500          |
| Phải trả ngắn hạn khác           | 320   | 147.447.283.995        | 93.700.000.000         |
| Vay ngắn hạn                     | 333   | 287.899.005.000        | 287.899.005.000        |
| <b>Cộng</b>                      |       | <b>438.121.846.479</b> | <b>387.730.714.500</b> |

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

|                                      | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                        |
|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
|                                      | Năm nay                           | Năm trước              |
| Doanh thu bán hàng hóa               | 41.550.666.455                    | 71.803.211.549         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ           | 6.020.312.373                     | 4.871.892.091          |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 57.063.171.539                    | 66.874.789.275         |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng          | 25.559.430.059                    | 1.028.384.737          |
| <b>Cộng</b>                          | <b>130.193.580.426</b>            | <b>144.578.277.652</b> |

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

Giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số Thuyết minh VII.1a và VII.1b.

#### 2. Giá vốn hàng bán

|                                    | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                        |
|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
|                                    | Năm nay                           | Năm trước              |
| Giá vốn bán hàng hóa               | 36.320.538.732                    | 68.077.227.990         |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ           | 2.282.027.707                     | 2.349.593.873          |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 32.783.766.083                    | 49.993.081.054         |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng          | 19.420.935.735                    | 93.863.683             |
| <b>Cộng</b>                        | <b>90.807.268.257</b>             | <b>120.513.766.600</b> |

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

|                                                                | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                       |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                                                | Năm nay                           | Năm trước             |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn                                      | 23.638.184                        | 918.908               |
| Lãi tiền cho vay                                               | 3.980.510.276                     | 3.334.796.575         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh                                | 52.200                            | -                     |
| Lãi CLTG do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | -                                 | 94.230                |
| Lãi thanh lý các khoản đầu tư dài hạn khác                     | 2.049.000.000                     | 14.000.000.000        |
| Lợi nhuận được chia                                            | 4.967.177.489                     | -                     |
| Lãi thanh lý Công ty liên kết                                  | -                                 | 4.320.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                                    | <b>11.020.378.149</b>             | <b>21.655.809.713</b> |

#### 4. Chi phí tài chính

|                                                                            | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                                                                            | Năm nay                           | Năm trước            |
| Chi phí lãi vay                                                            | 3.984.959.354                     | 2.621.657.216        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh                                             | 56.041.759                        | 10.424.378           |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 8.213.566                         | -                    |
| Trích lập dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư                                | 2.537.506.949                     | 1.276.381.424        |
| <b>Cộng</b>                                                                | <b>6.586.721.628</b>              | <b>3.908.463.018</b> |

#### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                  | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                                  | Năm nay                           | Năm trước            |
| Chi phí cho nhân viên            | 2.801.936.350                     | 2.129.444.476        |
| Chi phí vật liệu quản lý         | 19.838.700                        | 16.556.455           |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 204.856.116                       | 84.919.399           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 602.695.280                       | 511.079.453          |
| Thuế, phí và lệ phí              | 22.901.010                        | 6.000.000            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 2.215.042.664                     | 1.558.041.528        |
| Chi phí bằng tiền khác           | 583.506.688                       | 317.985.312          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>6.450.776.808</b>              | <b>4.624.026.623</b> |

#### 6. Lãi trên cổ phiếu

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

#### 7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

|                                                                  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                        |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
|                                                                  | Năm nay                           | Năm trước              |
| Giá mua hàng hóa đã bán                                          | 36.320.538.732                    | 68.077.227.990         |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                                    | 51.612.752.810                    | 1.934.078.663          |
| Chi phí nhân công                                                | 4.461.223.046                     | 3.173.401.241          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                                 | 2.047.139.565                     | 2.299.414.707          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                        | 109.807.681.206                   | 31.534.614.508         |
| Chi phí khác                                                     | 12.360.454.039                    | 439.429.512.750        |
| Chênh lệch tăng/giảm hàng tồn kho (sản phẩm dở dang, thành phẩm) | (119.278.960.923)                 | (421.150.581.449)      |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>97.330.828.475</b>             | <b>125.297.668.410</b> |

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

|                                                            | Năm nay     | Năm trước     |
|------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| <b>Ông Lê Minh Tân</b>                                     |             |               |
| Bán xe ô tô                                                | 818.181.818 | -             |
| <b>Ông Lê Anh Luân (Bên liên quan của thành viên HĐQT)</b> |             |               |
| Vay không tính lãi                                         | 500.000.000 | 4.790.000.000 |
| Trả tiền vay                                               | -           | 3.150.000.000 |

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt thuyết minh tại V.16.

*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 26/04/2025)  | 104.030.000 | 120.000.000       | 224.030.000   |
| Ông Lê Minh Tân        | Chủ tịch HĐQT (đến 26/04/2025) | 99.804.000  | 60.000.000        | 159.804.000   |
| Ông Lê Tuấn Nghĩa      | Thành viên HĐQT                | 82.292.000  | 60.000.000        | 142.292.000   |
| Bà Vũ Thị Thu Hiền     | Thành viên HĐQT                | -           | 60.000.000        | 60.000.000    |

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

|                                         | Chức danh                                                                       | Tiền lương         | Thù lao<br>năm trước | Cộng thu<br>nhập     |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Ông Trần Xuân Bản                       | Thành viên HĐQT<br>(từ ngày 25/4/2025)<br>Phó TGD thường trực (từ<br>05/6/2025) | 101.290.000        | 40.000.000           | 141.290.000          |
| Ông Gu Yi                               | Thành viên độc lập ( từ<br>25/4/2025)                                           | -                  | 40.000.000           | 40.000.000           |
| Bà Vũ Lê Hoa                            | Thành viên HĐQT độc lập<br>(đến 25/4/2025)                                      | -                  | 40.000.000           | 40.000.000           |
| Bà Lại Thị Lý                           | Trưởng BKS                                                                      | 60.287.000         | 84.000.000           | 144.287.000          |
| Các thành viên BKS                      |                                                                                 | 56.327.000         | 96.000.000           | 152.327.000          |
| Người quản lý khác<br>(Các PTGD và KTT) |                                                                                 | 409.396.000        | -                    | 409.396.000          |
| <b>Cộng</b>                             |                                                                                 | <b>913.426.000</b> | <b>600.000.000</b>   | <b>1.513.426.000</b> |
| <b>Kỳ trước</b>                         |                                                                                 |                    |                      |                      |
| Tiêu Thị Bạch Dương                     | Chủ tịch HĐQT<br>( từ 26/04/2025)                                               | -                  | 60.000.000           | 60.000.000           |
| Ông Lê Minh Tân                         | Chủ tịch HĐQT<br>(đến 26/04/2025)                                               | 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           |
| Bà Vũ Lê Hoa                            | Thành viên HĐQT độc lập                                                         | -                  | 60.000.000           | 60.000.000           |
| Ông Trần Xuân Bản                       | Thành viên HĐQT<br>(từ ngày 25/4/2025)<br>Phó TGD thường trực (từ<br>05/6/2025) | 81.726.000         | -                    | 81.726.000           |
| 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<br>(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> |

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| Bên liên quan khác                                                      | Mối quan hệ                            |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369                                    | Công ty con                            |
| Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á                                  | Công ty con                            |
| Công ty TNHH Toàn Thắng                                                 | Công ty con                            |
| Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Phường<br>Nghĩa Đức | Công ty liên kết                       |
| Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đá<br>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 Gốm Sứ Chu Đậu Hải Dương                                | Có cùng thành viên quản lý chủ<br>chốt |

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

| Bên liên quan khác                                       | Mối quan hệ                                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 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                                   | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt và bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt |                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Hà Nội  | Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt                                        |                |
| Công ty Cổ phần Cá giống Nam Sách                        | Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt                                        |                |
| Công ty Cổ phần Palmyland                                | Công ty liên kết của Công ty con (từ ngày 26/12/2025)                                |                |
| Công ty cổ phần SOLAR ALUMIUM                            | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt                                                  |                |
| Giao dịch với các bên liên quan khác                     |                                                                                      |                |
|                                                          | Kỳ này                                                                               | Kỳ trước       |
| <b>Công ty TNHH Toàn Thắng</b>                           |                                                                                      |                |
| Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ               | 720.000.000                                                                          | 720.000.000    |
| Doanh thu xây dựng                                       | 548.385.185                                                                          | 95.877.150     |
| Mua xe ô tô                                              | 818.181.818                                                                          | 472.727.273    |
| Mua dịch vụ                                              | 7.321.000                                                                            | 12.492.116     |
| Vay công ty con                                          | 8.000.000.000                                                                        | 14.500.000.000 |
| Lãi vay phải trả                                         | 526.123.288                                                                          | 9.109.589      |
| Lợi nhuận được chia                                      | 4.967.177.489                                                                        | -              |
| <b>Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á</b>            |                                                                                      |                |
| Chi phí xây dựng                                         | 7.490.586.112                                                                        | -              |
| Cho vay                                                  | -                                                                                    | 17.500.000.000 |
| Lãi cho vay                                              | 2.137.907.533                                                                        | 2.023.202.054  |
| <b>Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369</b>              |                                                                                      |                |
| Vay công ty con                                          | 10.050.000.000                                                                       | -              |
| Lãi vay phải trả                                         | 1.431.787.670                                                                        | -              |
| <b>Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh</b> |                                                                                      |                |
| Lãi cho vay                                              | 141.621.918                                                                          | 247.945.205    |
| <b>Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam</b>                  |                                                                                      |                |
| Cho vay                                                  | 29.800.000.000                                                                       | 15.900.000.000 |
| Lãi cho vay                                              | 1.700.980.825                                                                        | 108.252.055    |
| <b>Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369</b>  |                                                                                      |                |
| Góp vốn                                                  | -                                                                                    | 27.000.000.000 |
| <b>Công ty Cổ phần Palmyland</b>                         |                                                                                      |                |
| Doanh thu bán hàng hóa ô tô                              | 335.454.545                                                                          | -              |
| <b>Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương</b>                      |                                                                                      |                |
| Doanh thu xây dựng                                       | 9.117.833.333                                                                        | -              |
| Mua hàng hóa dịch vụ                                     | -                                                                                    | 64.587.000     |

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

|                                               | Kỳ này      | Kỳ trước   |
|-----------------------------------------------|-------------|------------|
| <b>Công ty TNHH Hóa dầu T&amp;T Hải Dương</b> |             |            |
| Doanh thu xây dựng                            | 22.508.763  | -          |
| Mua hàng hóa dịch vụ                          | 110.549.679 | 21.798.950 |

#### **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng nam Hà Nội**

|          |             |   |
|----------|-------------|---|
| Mua ô tô | 320.000.000 | - |
|----------|-------------|---|

#### **Công ty cổ phần SOLAR ALUMIUM**

|                                            |             |   |
|--------------------------------------------|-------------|---|
| Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ | 891.661.056 | - |
|--------------------------------------------|-------------|---|

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

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.2a, V.11, V.12, V.15, và V.17.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

## 2. Thông tin về bộ phận

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

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

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

|                                                                 | Lĩnh vực<br>thương mại | Lĩnh vực đầu<br>tư Bất động sản | Lĩnh vực<br>xây lắp   | Lĩnh vực khác        | Cộng                   |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Kỳ này</b>                                                   |                        |                                 |                       |                      |                        |
| Doanh thu thuần về bán hàng và<br>cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 41.550.666.455         | 57.063.171.539                  | 25.559.430.059        | 6.020.312.373        | 130.193.580.426        |
| <b>Tổng doanh thu thuần về bán<br/>hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>41.550.666.455</b>  | <b>57.063.171.539</b>           | <b>25.559.430.059</b> | <b>6.020.312.373</b> | <b>130.193.580.426</b> |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận                                 | 5.230.127.723          | 24.279.405.456                  | 6.138.494.324         | 3.738.284.666        | 39.386.312.169         |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận                          |                        |                                 |                       |                      | (6.523.560.218)        |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                               |                        |                                 |                       |                      | 32.862.751.951         |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                   |                        |                                 |                       |                      | 11.020.378.149         |
| Chi phí tài chính                                               |                        |                                 |                       |                      | (6.586.721.628)        |
| Thu nhập khác                                                   |                        |                                 |                       |                      | 50.706.332             |
| Chi phí khác                                                    |                        |                                 |                       |                      | (330.881.810)          |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                    |                        |                                 |                       |                      | (6.683.329.755)        |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                 |                        |                                 |                       |                      | <b>30.332.903.239</b>  |

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

|                                                                                     | Lĩnh vực<br>thương mại | Lĩnh vực đầu<br>tư Bất động sản | Lĩnh vực<br>xây lắp  | Lĩnh vực khác        | Cộng                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b> |                        |                                 |                      |                      | <b>13.643.009.786</b>  |
| <b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn</b>                 |                        |                                 |                      |                      | <b>2.299.883.144</b>   |
| <b>Kỳ trước</b>                                                                     |                        |                                 |                      |                      |                        |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài                        | 71.803.211.549         | 66.874.789.275                  | 1.028.384.737        | 4.871.892.091        | 144.578.277.652        |
| <b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                         | <b>71.803.211.549</b>  | <b>66.874.789.275</b>           | <b>1.028.384.737</b> | <b>4.871.892.091</b> | <b>144.578.277.652</b> |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận                                                     | 3.725.983.559          | 16.881.708.221                  | 934.521.054          | 2.522.298.218        | 24.064.511.052         |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận                                              |                        |                                 |                      |                      | (4.783.901.810)        |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                                                   |                        |                                 |                      |                      | 19.280.609.242         |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                                       |                        |                                 |                      |                      | 21.655.809.713         |
| Chi phí tài chính                                                                   |                        |                                 |                      |                      | (3.908.463.018)        |
| Thu nhập khác                                                                       |                        |                                 |                      |                      | 316.957.432            |
| Chi phí khác                                                                        |                        |                                 |                      |                      | (64.079.739)           |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                        |                        |                                 |                      |                      | (7.489.166.459)        |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                                     |                        |                                 |                      |                      | <b>29.791.667.171</b>  |
| <b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b> |                        |                                 |                      |                      | <b>1.099.352.355</b>   |
| <b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn</b>                 |                        |                                 |                      |                      | <b>2.495.063.418</b>   |

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

|                                        | Lĩnh vực<br>thương mại | Lĩnh vực đầu tư<br>Bất động sản | Lĩnh vực<br>xây lắp | Lĩnh vực khác | Cộng                     |
|----------------------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------|---------------|--------------------------|
| <b>Số cuối kỳ</b>                      |                        |                                 |                     |               |                          |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận          | 4.624.711.730          | 635.165.436.164                 | 19.242.623.319      | 2.091.056.331 | 661.123.827.544          |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận |                        |                                 |                     |               | 700.106.769.940          |
| <b>Tổng tài sản</b>                    |                        |                                 |                     |               | <b>1.357.269.600.897</b> |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận      | 7.723.537.773          | 300.970.978.478                 | 14.456.594.128      | 674.749.938   | 323.825.860.317          |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận |                        |                                 |                     |               | 630.780.370.589          |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                |                        |                                 |                     |               | <b>666.707.225.906</b>   |
| <b>Số đầu năm</b>                      |                        |                                 |                     |               |                          |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận          | 19.137.036.927         | 551.678.728.867                 | 20.704.404.811      | 3.998.945.822 | 595.519.116.427          |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận |                        |                                 |                     |               | 671.529.132.225          |
| <b>Tổng tài sản</b>                    |                        |                                 |                     |               | <b>1.267.048.248.652</b> |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận      | 11.266.153.911         | 13.322.385.494                  | 19.762.502.298      | 151.135.185   | 44.502.176.888           |

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

|                                           | Lĩnh vực<br>thương mại | Lĩnh vực đầu tư<br>Bất động sản | Lĩnh vực<br>xây lắp | Lĩnh vực khác | Cộng                   |
|-------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------|---------------|------------------------|
| Nợ phải trả không<br>phân bổ theo bộ phận |                        |                                 |                     |               | 524.336.616.812        |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                   |                        |                                 |                     |               | <b>568.838.793.700</b> |

#### 2b. Thông tin về khu vực địa lý

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

#### 3. Số liệu so sánh

##### Áp dụng quy định của chế độ kế toán mới

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, Công ty áp dụng Thông tư 99 kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Một số số liệu so sánh đã được điều chỉnh lại cho phù hợp với các quy định của Thông tư 99 liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính, cụ thể như sau:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Mã số | Số liệu trước điều<br>chỉnh | Các điều chỉnh    | Số liệu sau<br>điều chỉnh | Ghi<br>chú |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-------------------|---------------------------|------------|
| <b>Báo cáo tình hình tài<br/>chính giữa niên độ</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |       |                             |                   |                           |            |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày<br>đáo hạn ngắn hạn                                                                                                                                                                                                                                                          | 123   | -                           | 131.452.561.643   | 131.452.561.643           | (i)        |
| Phải thu ngắn hạn khác                                                                                                                                                                                                                                                                               | 135   | 1.239.937.217               | (927.561.643)     | 312.375.574               |            |
| Chi phí chờ phân bổ<br>ngắn hạn                                                                                                                                                                                                                                                                      | 161   | 177.309.856                 | 1.851.851.852     | 2.029.161.708             |            |
| Chi phí chờ phân bổ<br>dài hạn                                                                                                                                                                                                                                                                       | 271   | 2.321.486.959               | (1.851.851.852)   | 469.635.107               | (ii)       |
| Vay và nợ thuê tài chính<br>ngắn hạn                                                                                                                                                                                                                                                                 | 321   | 146.528.149.398             | 265.899.005.000   | 412.427.154.398           |            |
| Vay và nợ thuê tài chính<br>dài hạn                                                                                                                                                                                                                                                                  | 339   | 266.105.005.000             | (265.899.005.000) | 206.000.000               | (iii)      |
| <b>Báo cáo lưu chuyển tiền<br/>tệ giữa niên độ</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |       |                             |                   |                           |            |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư,<br>tài chính                                                                                                                                                                                                                                                            | 05    | (21.016.355.537)            | (955.397.261)     | (21.971.752.798)          |            |
| Tăng, giảm các khoản phải<br>thu                                                                                                                                                                                                                                                                     | 09    | 45.343.663.599              | (29.000.000.000)  | 16.343.663.599            |            |
| Tiền thu hồi cho vay, bán<br>lại các công cụ nợ của của<br>các đơn vị khác                                                                                                                                                                                                                           | 24    | -                           | 29.000.000.000    | 29.000.000.000            | (iv)       |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ<br>tức và lợi nhuận được chia                                                                                                                                                                                                                                               | 27    | -                           | 955.397.261       | 955.397.261               |            |
| (i) Trình bày lại các khoản lãi dự thu cho vay từ chỉ tiêu “Phải thu ngắn hạn khác” sang chỉ tiêu “Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn”.                                                                                                                                                        |       |                             |                   |                           |            |
| (ii) Trình bày lại chỉ tiêu Chi phí chờ phân bổ dài hạn sang chỉ tiêu Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                                                                                                                                                                                                   |       |                             |                   |                           |            |
| (iii) Trình bày lại chỉ tiêu “Vay và nợ thuê tài chính dài hạn” sang chỉ tiêu “Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn”                                                                                                                                                                                    |       |                             |                   |                           |            |
| (iv) Trình bày lại các khoản lãi ủy thác đầu tư, gốc ủy thác đầu tư từ chỉ tiêu “Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính” “Tăng, giảm các khoản phải thu” sang chỉ tiêu “Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của của các đơn vị khác”; “Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia” |       |                             |                   |                           |            |

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

#### 4. Các giả định và ước tính quan trọng

Việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ 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 giữa niên độ yêu cầu Ban điều hành phải xây dựng các ước tính và giả định có ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ tiềm tàng/ tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như số liệu về doanh thu và chi phí trong kỳ. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính và giả định này.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn; dự phòng tổn thất đầu tư vào các đơn vị khác (Thuyết minh IV.3 và V.2)
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh IV.5 và V.6);
- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh IV.7 và V.8);
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng (Thuyết minh IV.12);

Các ước tính và giả định nêu trên được Ban điều hành xây dựng trên cơ sở thông tin và kinh nghiệm tốt nhất hiện có và được xem xét, đánh giá lại tại mỗi kỳ báo cáo. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trên cơ sở đánh giá các yếu tố không chắc chắn liên quan đến các ước tính và giả định nêu trên, Ban điều hành xác định không có nội dung trọng yếu cần thuyết minh bổ sung về mức độ ảnh hưởng, khả năng xảy ra các trường hợp khác nhau hoặc các biện pháp dự kiến thực hiện trong kỳ kế toán tiếp theo.

Không có thay đổi trọng yếu trong cơ sở và phương pháp xác định các ước tính kế toán so với các cơ sở và phương pháp đã áp dụng khi lập báo cáo tài chính năm gần nhất hoặc báo cáo tài chính giữa niên độ cùng kỳ của năm trước.

#### 5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày Báo cáo tài chính được phê duyệt phát hành, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026

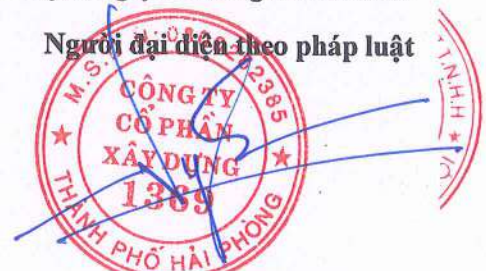
Người lập biểu

Nguyễn Thị Doan

Kế toán trưởng

Trần Thị Tuyết

Người đại diện theo pháp luật



Lê Tuấn Nghĩa