



**1369**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**XÂY DỰNG 1369**

-----\*\*\*-----  
 Số: 07/CBTT-C69.2023

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

-----\*\*\*-----  
 Hải Dương, ngày 17 tháng 03 năm 2023

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Xây dựng 1369
2. Mã chứng khoán: C69
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, Việt Nam.
4. Điện thoại: 02203.891.898
5. Người thực hiện công bố thông tin: Bà Nguyễn Thị Thúy – Phó Tổng Giám đốc
6. Loại thông tin công bố: định kỳ.
7. Nội dung công bố thông tin:
  - 7.1 Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2022 của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 được lập ngày 10/03/2023 bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh Báo cáo tài chính.
  - 7.2 Nội dung giải trình: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN tại Kỳ báo cáo năm 2022 so với kỳ báo cáo năm 2021.

STT	Các chỉ tiêu chi tiết	Năm 2021	Năm 2022	Chênh lệch
1	Lợi nhuận sau thuế	16.624.127.537	28.446.878.335	71,12%

### Nguyên nhân:

Lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính hợp nhất đạt 28.4 tỷ đồng, tăng 11.8 tỷ đồng, tương đương tăng 71,12% so với cùng kỳ năm 2021. Nguyên nhân chênh lệch do:

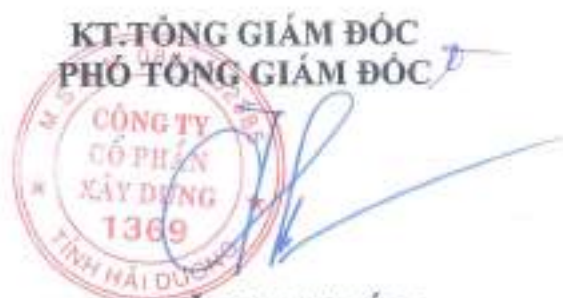
Tháng 05/2022, Công ty sáp nhập Công ty TNHH Toàn Thắng – là đại lý phân phối xe ô tô Hyundai dẫn đầu thị phần phân phối xe tại tỉnh Hải Dương – góp phần tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận hợp nhất của doanh nghiệp. Đồng thời, doanh thu tại các công ty liên kết cũng có biến động tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do thị trường dần hồi phục sau đại dịch, dẫn đến lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2022 tăng trưởng vượt trội so với cùng kỳ năm trước.



Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 17/03/2023 tại đường dẫn: <http://www.cpxd1369.com.vn>.

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

**\*Tài liệu đính kèm:**  
- BCTC hợp nhất năm 2022.



**NGUYỄN THỊ THÚY**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**XÂY DỰNG 1369**

---

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 45

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và các Công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”).

**Khái quát về Công ty**

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

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 18 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi do bổ sung ngành nghề kinh doanh, thay đổi vốn điều lệ, thay đổi người đại diện theo pháp luật, trong đó thay đổi lần thứ 18 ngày 27 tháng 9 năm 2021 về việc thay đổi vốn điều lệ.

**Trụ sở chính**

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

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần 1369 Quảng Bình	Thôn 3B, xã Ngân Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình
Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 – Chi nhánh Sơn La	Căn PG2-12B, khu Vincom, tổ 3, phường Quyết Thắng, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

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

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

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lê Minh Tân	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 07 tháng 5 năm 2019
Bà Đào Thị Đàm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 06 năm 2016
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2019
Bà Tiêu Thị Bạch Dương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2021
Bà Vũ Lê Hoa	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2022
Ông Vương Anh Tuấn	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2022

**Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Vũ Thị Thắm	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2021
Bà Phạm Thị Doan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 02 năm 2015
Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2022
Bà Cao Hà Linh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2022

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

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

### Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Tuấn Nghĩa – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2019).

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Nhóm Công ty.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

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

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

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

### Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Lê Tuấn Nghĩa

Ngày 10 tháng 3 năm 2023

Số: 2.0134/23/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 10 tháng 3 năm 2023, từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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


**Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc**  
Số Giấy CNEĐKHN kiểm toán: 2897-2020-008-1  
Người được ủy quyền

**Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CNEĐKHN kiểm toán: 4028-2022-008-1

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.258.373.714.290</b>	<b>805.864.236.405</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>31.644.247.849</b>	<b>71.793.923.441</b>
1. Tiền	111		31.644.247.849	10.093.923.441
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	61.700.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>207.008.301.400</b>	<b>68.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	207.008.301.400	68.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>514.415.959.501</b>	<b>305.935.909.237</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	111.002.755.826	113.832.294.290
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	86.785.473.925	31.666.566.674
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	69.620.000.000	7.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	247.007.729.750	152.937.048.273
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>498.650.163.402</b>	<b>359.593.879.734</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	498.650.163.402	359.593.879.734
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.655.042.138</b>	<b>540.523.993</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	351.816.768	182.356.474
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.302.725.370	341.288.489
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	500.000	16.879.030
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B-</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>108.276.023.571</b>	<b>92.907.712.447</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>153.400.000</b>
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216		-	153.400.000
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>44.636.365.364</b>	<b>38.821.581.418</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	39.111.525.463	32.034.602.722
	Nguyên giá	222		95.236.215.697	56.868.418.223
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(56.124.690.234)	(24.833.815.501)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	4.836.506.568	6.786.978.696
	Nguyên giá	225		6.441.740.909	8.528.104.546
	Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.605.234.341)	(1.741.125.850)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.11	688.333.333	-
	Nguyên giá	228		919.000.000	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(230.666.667)	-
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>2.078.125.013</b>	<b>2.515.625.009</b>
	Nguyên giá	231		3.500.000.000	3.500.000.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.421.874.987)	(984.374.991)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>364.819.555</b>	<b>136.153.000</b>
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		364.819.555	136.153.000
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>54.709.970.234</b>	<b>49.990.808.123</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	27.709.970.234	22.990.808.123
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	27.000.000.000	27.000.000.000
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.486.743.405</b>	<b>1.290.144.897</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	2.593.647.162	1.290.144.897
2.	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5.	Lợi thế thương mại	269	V.13	3.893.096.243	-
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.366.649.737.861</b>	<b>898.771.948.852</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>606.338.869.710</b>	<b>191.835.825.441</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>571.496.426.231</b>	<b>151.865.554.696</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	59.495.052.254	21.101.011.935
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	16.535.594.242	547.330.800
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	8.194.468.483	3.257.157.868
4. Phải trả người lao động	314		1.723.897.596	75.651.750
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	3.344.128.895	121.240.410
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		157.324.333	263.819.276
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	481.747.860.428	126.499.342.657
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	298.100.000	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>34.842.443.479</b>	<b>39.970.270.745</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	34.455.711.640	39.970.270.745
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.20	386.731.839	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>760.310.868.151</b>	<b>706.936.123.411</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>760.310.868.151</b>	<b>706.936.123.411</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.000.000.000	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		46.558.434.289	22.278.221.236
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		20.778.221.236	22.278.221.236
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		25.780.213.053	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		112.752.433.862	84.657.902.175
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.366.649.737.861</b>	<b>898.771.948.852</b>

Lập, ngày 10 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thụy

Kế toán trưởng



Trần Thị Tuyết

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.047.869.363.067	338.073.531.847
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		26.381.555	3.090.907
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.047.842.981.512	338.070.440.940
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	984.935.713.525	298.912.521.665
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		62.907.267.987	39.157.919.275
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	17.614.434.824	1.771.605.659
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	19.218.409.634	7.717.045.552
Trong đó: chi phí lãi vay	23		18.491.713.176	7.401.444.101
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2b	719.162.111	(16.886.122)
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	6.886.367.479	1.047.761.221
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	19.481.682.659	10.289.749.352
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.654.405.150	21.858.082.687
11. Thu nhập khác	31	VI.7	90.902.072	1.010.994.008
12. Chi phí khác	32	VI.8	304.637.035	1.511.081.335
13. Lợi nhuận khác	40		(213.734.963)	(500.087.327)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		35.440.670.187	21.357.995.360
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		6.607.060.013	4.733.867.823
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		386.731.839	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>28.446.878.335</u>	<u>16.624.127.537</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>25.780.213.053</u>	<u>16.545.671.860</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		<u>2.666.665.282</u>	<u>78.455.677</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>430</u>	<u>414</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>430</u>	<u>414</u>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thụy

Kế toán trưởng



Trần Thị Tuyết

Lập, ngày 10 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước	
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>					
1. Lợi nhuận trước thuế	01		35.440.670.187		21.357.995.360
2. Điều chỉnh cho các khoản:					
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02 V.9-12		9.617.022.297		6.740.452.569
- Các khoản dự phòng	03		-		-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04 VI.4		(420.108.866)		47.619.404
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10.741.615.672)		(465.330.237)
- Chi phí lãi vay	06 VI.4		18.491.713.176		7.401.444.101
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-		-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		52.387.681.122		35.082.181.197
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(108.869.850.799)		(139.765.533.456)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(109.582.916.450)		(17.344.490.758)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		50.769.718.520		23.004.102.712
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(616.505.252)		(1.024.445.806)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-		-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(17.880.702.629)		(7.446.817.072)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.16		(3.207.031.882)		(5.097.768.811)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-		-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(201.900.000)		-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(137.201.507.370)</b>		<b>(112.592.771.994)</b>
<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		(3.467.139.737)		(9.040.041.181)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		2.336.363.637		1.560.909.090
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(348.849.000.000)		(72.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		242.773.000.000		-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(12.872.326.134)		(138.202.186.161)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-		-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.357.039.889		130.389.589
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(114.722.062.345)</b>		<b>(218.050.928.663)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.21	-	340.400.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.16	807.989.762.603	298.616.204.760
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.16	(594.758.818.191)	(280.638.928.551)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.16	(1.456.407.996)	(2.846.029.996)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(9.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>211.774.536.416</b>	<b>346.531.246.213</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(40.149.033.299)</b>	<b>15.887.545.556</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>71.793.923.441</b>	<b>55.905.779.435</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>(642.293)</b>	<b>598.450</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>31.644.247.849</b>	<b>71.793.923.441</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thụy

Kế toán trưởng



Trần Thị Tuyết

Lập, ngày 10 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

#### 5. Cấu trúc Nhóm Công ty

Nhóm Công ty bao gồm Công ty mẹ và 03 Công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

#### 5a. Thông tin về tái cấu trúc Nhóm Công ty

##### Mua công ty con

Ngày 31 tháng 5 năm 2022, Nhóm Công ty đã nhận chuyển nhượng phần vốn góp từ các thành viên góp vốn là các cá nhân với tổng trị giá 30.600.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty TNHH Toàn Thắng, đưa Công ty TNHH Toàn Thắng trở thành công ty con nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực thương mại xe ô tô.

Chi tiết về giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả của công ty con được mua vào ngày mua và lợi thế thương mại như sau:

	Số tiền
<b>Tài sản</b>	<b>198.800.818.811</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.727.673.866
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	86.942.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	9.888.983.899
Trả trước cho người bán ngắn hạn	24.526.061.962
Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	3.484.701.497
Hàng tồn kho	29.473.367.218
Chi phí trả trước ngắn hạn	248.285.927
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	6.707.250

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	<b>Số tiền</b>
Phải thu dài hạn khác	100.000.000
Tài sản cố định hữu hình	13.794.865.812
Chi phí trả trước dài hạn	608.171.380
<b>Nợ phải trả</b>	<b>146.907.213.902</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	2.094.170.817
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.931.640.000
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	2.549.773.159
Phải trả người lao động	188.874.064
Chi phí phải trả ngắn hạn	175.451.612
Phải trả ngắn hạn khác	7.882.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	137.959.422.250
<b>Giá trị hợp lý của tài sản thuần</b>	<b>51.893.604.909</b>
<b>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (49%)</b>	<b>(25.427.866.405)</b>
<b>Giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua (a)</b>	<b>26.465.738.504</b>
<b>Giá phí hợp nhất kinh doanh (b)</b>	<b>30.600.000.000</b>
<b>Lợi thế thương mại (b) – (a)</b>	<b>4.134.261.496</b>
Tiền chi thuần để mua công ty con:	
Trả bằng tiền	30.600.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền của công ty con tại ngày mua	(21.727.673.866)
<b>Tiền chi thuần</b>	<b>8.872.326.134</b>

**5b. Danh sách Công ty con được hợp nhất**

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	lô 90.4 đường Phù Đổng, phường Tân Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương	Xây lắp, thương mại và dịch vụ	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	Số 50 phố Hoàng Ngân, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng, tư vấn, kinh doanh bất động sản	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%
Công ty TNHH Toàn Thắng	245A đường Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương	Đại lý xe ô tô và xe có động cơ khác	51,00%	0%	51,00%	0%

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	Phường Giếng Đáy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	42,09%	42,09%	42,09%	42,09%
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	Số 95 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương	Xây dựng, tư vấn, môi giới bất động sản	43,33%	43,33%	43,33%	43,33%
Công ty Cổ phần Cơ điện Vật liệu Xây dựng Win (*)	Khu 11, phường Bình Hán thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	28,00%	0%	40,00%	0%

(\*) Là Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 (Công ty con), từ ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Nhóm Công ty có 190 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 104 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

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

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

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

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

##### 2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

##### 3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

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

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

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

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

#### 5. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

##### *Các khoản cho vay*

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

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

#### *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 Nhóm Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau: Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Nhóm Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

## 6. Các khoản phải thu

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

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

Địa chỉ: Số 37, 38 phố Đỗ Tự, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

---

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

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

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

#### **7. Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

#### **8. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Nhóm Công ty bao gồm các chi phí 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 03 năm.

##### ***Chi phí bảo hiểm***

Chi phí bảo hiểm được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời hạn bảo hiểm.

##### ***Chi phí sửa chữa tài sản cố định***

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

#### 9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05
Máy móc và thiết bị	05 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

#### 10. Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Nhóm Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Tài sản cố định thuê tài chính của Nhóm Công ty là máy móc thiết bị, được khấu hao với thời gian 14-15 năm.

#### 11. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Nhóm Công ty là chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

---

#### **12. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

#### **13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

---

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

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

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

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

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

#### 15. 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.

#### 16. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

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

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

---

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

#### ***Tiền lãi***

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

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

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

## **18. Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

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

## **19. Chi phí đi vay**

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

---

#### 20. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

#### 21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****22. Bên liên quan**

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**23. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	19.416.361.634	2.514.521.804
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.227.886.215	7.579.401.637
Các khoản tương đương tiền ( <i>Là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i> )	-	61.700.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>31.644.247.849</u></b>	<b><u>71.793.923.441</u></b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính****2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 04 đến 06 tháng tại các Ngân hàng với lãi suất 3,8%-11,5%, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

**2b. Đầu tư vào công ty liên kết**

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư</u>	<u>Cộng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư</u>	<u>Cộng</u>
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh <sup>(1)</sup>	10.000.000.000	538.590.384	10.538.590.384	10.000.000.000	9.371.016	10.009.371.016
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương <sup>(2)</sup>	13.000.000.000	171.379.850	13.171.379.850	13.000.000.000	(18.562.893)	12.981.437.107
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Win <sup>(3)</sup>	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>27.000.000.000</u></b>	<b><u>709.970.234</u></b>	<b><u>27.709.970.234</u></b>	<b><u>23.000.000.000</u></b>	<b><u>(9.191.877)</u></b>	<b><u>22.990.808.123</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

- (ii) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Nhóm Công ty sở hữu 1.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh, chiếm 42,09% vốn điều lệ (không thay đổi so với số đầu năm).
- (iii) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Nhóm Công ty sở hữu 130.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương, chiếm 43,33% vốn điều lệ (không thay đổi so với số đầu năm).
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801380755 ngày 29 tháng 6 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Win có vốn điều lệ là 10.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Nhóm Công ty sở hữu 400.000 cổ phiếu, chiếm 40% vốn điều lệ, tỷ lệ lợi ích của Nhóm Công ty là 28,00%.

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

	<u>Giá trị phần sở hữu đầu năm</u>	<u>Góp vốn trong năm</u>	<u>Phản lãi hoặc lỗ trong năm</u>	<u>Giá trị phần sở hữu cuối năm</u>
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh	10.009.371.016		529.219.368	10.538.590.384
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	12.981.437.107		189.942.743	13.171.379.850
Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng Win	-	4.000.000.000	-	4.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>22.990.808.123</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>719.162.111</b>	<b>27.709.970.234</b>

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

Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Win mới thành lập, chưa phát sinh kết quả kinh doanh trong kỳ. Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

*Giao dịch với các công ty liên kết*

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	52.000.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	946.227.474	685.041.540
Doanh thu xây dựng	9.399.498.410	3.597.001.120
Mua vật tư, hàng hóa từ Công ty liên kết	15.265.263.995	815.598.298
<b>Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	15.966.080.008	10.561.903.600
Doanh thu xây dựng	9.728.834.259	-
Chi phí thuê kho	120.000.000	120.000.000
Mua vật tư, hàng hóa từ Công ty liên kết	3.352.000.000	660.920.000
<b>Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Win</b>		
Góp vốn vào Công ty liên kết	4.000.000.000	-
Doanh thu bán hàng hóa	358.232.248	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Là khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 (Công ty con) vào Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên. Theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0801334886 ngày 28 tháng 9 năm 2020, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên là 270.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Nhóm Công ty sở hữu 2.700.000 cổ phần, chiếm 10% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên.

*Giá trị hợp lý*

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>21.879.638.013</b>	<b>38.570.499.650</b>
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	1.814.553.522	614.438.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	7.407.948.100	1.650.000.000
Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng Win	386.890.828	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên	6.494.413.205	229.027.400
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Hà Nội	-	4.497.103.685
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Nam Phương	3.135.697.971	29.229.803.408
Công ty TNHH Dịch vụ kỹ thuật Vacvina	585.314.100	2.286.045.157
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương	-	64.082.000
Công ty Cổ phần Gốm sứ Chu Đậu Hải Dương	1.105.380.097	-
Công ty TNHH Tấn Thành	949.440.190	-
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>89.123.117.813</b>	<b>75.261.794.640</b>
TS Global Procurement Co.Pte.Ltd	12.682.254.260	14.520.003.101
Công ty Cổ phần Đầu tư Đông Sơn	9.690.202.750	11.351.033.750
Các khách hàng khác	66.750.660.803	49.390.757.789
<b>Cộng</b>	<b>111.002.755.826</b>	<b>113.832.294.290</b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>5.161.200</b>	<b>512.132.280</b>
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên	5.161.200	512.132.280
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>86.780.312.725</b>	<b>31.154.434.394</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Bắc	12.173.832.168	-
Công ty TNHH Vật liệu xây dựng Thành Thủy	8.109.859.343	10.000.000.000
Công ty TNHH Toàn Thắng	-	5.002.973.816
Công ty TNHH MTV Sản xuất và Thương mại Trường Long	4.750.898.387	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Huyndai Hải Dương	21.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Ô tô Hải Dương	10.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	30.745.722.827	11.151.460.578
<b>Cộng</b>	<b>86.785.473.925</b>	<b>31.666.566.674</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Đông Hải Quảng Ninh - Xi nghiệp Đá Thống Nhất <sup>(i)</sup>	24.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Ô tô Hải Dương	7.020.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Hùng	10.000.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân khác	28.600.000.000	7.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>69.620.000.000</b>	<b>7.500.000.000</b>

<sup>(i)</sup> Là khoản cho Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Đông Hải Quảng Ninh - Xi nghiệp Đá Thống Nhất vay tại Công ty mẹ, thế chấp bằng tài sản và hàng hoá hình thành trong tương lai, có thời hạn 12 tháng (đến ngày 23/6/2023) với lãi suất 9%-10% năm

Các khoản cho vay khác của Nhóm Công ty với các tổ chức và cá nhân có kỳ hạn từ 07 đến 12 tháng với lãi suất 9-12%/năm. Các khoản cho vay được đảm bảo bằng tài sản của bên vay.

**6. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>32.368.000.000</b>	<b>-</b>	<b>46.368.000.000</b>	<b>-</b>
Ông Phạm Tiến Quỳnh – Tạm ứng <sup>(iv)</sup>	-	-	14.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên - Đặt cọc thuê đất <sup>(i)</sup>	32.368.000.000	-	32.368.000.000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>214.639.729.750</b>	<b>-</b>	<b>106.569.048.273</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH Tân Hưng	31.000.000.000	-	31.000.000.000	-
- Đặt cọc thuê đất <sup>(ii)</sup>	-	-	-	-
Phải thu về ủy thác <sup>(iii)</sup>	84.130.136.987	-	45.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Việt Dũng	22.175.342.466	-	20.000.000.000	-
- Các tổ chức và cá nhân khác	61.954.794.521	-	25.000.000.000	-
Tạm ứng <sup>(iv)</sup>	73.121.000.000	-	17.221.000.000	-
Ký quỹ, ký cược khác	12.305.861.000	-	12.333.172.250	-
Dự thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.522.100.379	-	501.591.617	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	8.560.631.384	-	513.284.406	-
<b>Cộng</b>	<b>247.007.729.750</b>	<b>-</b>	<b>152.937.048.273</b>	<b>-</b>

<sup>(i)</sup> Đặt cọc theo Biên bản ghi nhớ số 01/2021-LDNL ngày 3/6/2021 giữa Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 (Công ty con) với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên để cam kết thuê 200.000 m<sup>2</sup> đất tại Khu Công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương khi đủ điều kiện cho thuê.

<sup>(ii)</sup> Đặt cọc theo Biên bản ghi nhớ số 01/2021-KCN 1369 ngày 10/2/2021 giữa Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 (Công ty con) với Công ty TNHH Tân Hưng để cam kết thuê 30.000 m<sup>2</sup> đất tại Cụm Công nghiệp phía Tây Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương khi đủ điều kiện cho thuê.

<sup>(iii)</sup> Các khoản phải thu của Nhóm Công ty (bao gồm gốc và lãi) theo các hợp đồng kèm phụ lục về việc ủy thác cho các cá nhân và tổ chức để tìm kiếm quỹ đất phát triển Dự án, thời gian ủy thác từ 01 năm tới 02 năm kể từ ngày chuyển tiền, lãi suất từ 6-10%/năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

- <sup>(9)</sup> Các khoản tạm ứng để thực hiện các Dự án: Dự án Khu đô thị mới tổ 4 phường Nghĩa Đức và Khu dân cư số 3 phường Nghĩa Trung tại thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông; Dự án Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương; Dự án Khu dân cư Thôn Cà, Đồng Côi, Thuận Thành, Bắc Ninh và Dự án Cụm Công nghiệp Nghĩa An 3.

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	29.034.081.428	-	8.272.017.249	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(1)</sup>	331.697.975.838	-	305.267.861.247	-
Hàng hóa	137.918.106.136	-	46.054.001.238	-
<b>Cộng</b>	<b>498.650.163.402</b>	<b>-</b>	<b>359.593.879.734</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Chi tiết theo các công trình, dự án như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án BĐS Thôn Cà - Đồng Côi - Bắc Ninh (Chi phí quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng của 98 lô đất xây thô)	87.911.187.052	86.566.326.433
Dự án BĐS Ninh Xá - Bắc Ninh	8.558.568.464	8.275.200.895
Dự án BĐS Thái Học - Bình Giang (Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng)	17.063.230.496	15.459.533.190
Dự án Khu nhà ở Do Nha - Bắc Ninh (Chi phí quyền sử dụng đất, tư vấn, quản lý giám sát)	208.405.867.643	187.261.028.439
Các dự án bất động sản khác	5.265.698.148	4.889.979.148
Các công trình, dự án khác	4.493.424.035	2.815.793.142
<b>Cộng</b>	<b>331.697.975.838</b>	<b>305.267.861.247</b>

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

Chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tại Dự án Khu nhà ở Do Nha - Bắc Ninh là 3.874.604.517 VND (năm trước là 1.528.032.381 VND).

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	273.869.566	109.774.996
Chi phí bảo hiểm	29.601.710	46.115.804
Chi phí khác	48.345.492	26.465.674
<b>Cộng</b>	<b>351.816.768</b>	<b>182.356.474</b>

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	787.711.888	430.474.534
Chi phí sửa chữa	1.771.819.169	855.260.372
Chi phí khác	34.116.105	4.409.991
<b>Cộng</b>	<b>2.593.647.162</b>	<b>1.290.144.897</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	1.937.897.568	33.551.328.293	21.313.201.998	65.990.364	-	56.868.418.223
Mua trong năm	-	41.305.000	2.494.168.182	-	-	2.535.473.182
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	2.089.363.637	-	-	-	2.089.363.637
Thanh lý, nhượng bán	(565.030.324)	(1.945.454.545)	(1.571.995.636)	-	-	(4.082.480.505)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	17.887.008.550	8.587.364.084	9.635.865.911	1.680.645.455	34.557.160	37.825.441.160
<b>Số cuối năm</b>	<b>19.259.875.794</b>	<b>42.323.906.469</b>	<b>31.871.240.455</b>	<b>1.746.635.819</b>	<b>34.557.160</b>	<b>95.236.215.697</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	334.012 .129	4.483.152.807	754.936.364	636.100.000	34.557.160	6.242.758.460
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	748.200.977	16.416.805.480	7.638.075.032	30.734.012	-	24.833.815.501
Khấu hao trong năm	1.254.956.834	3.610.523.289	3.455.214.570	118.465.480	-	8.439.160.173
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	623.421.717	-	-	-	623.421.717
Thanh lý, nhượng bán	(565.030.324)	(72.053.872)	(1.165.198.309)	-	-	(1.802.282.505)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	13.367.943.735	5.091.674.744	4.455.612.402	1.080.787.307	34.557.160	24.030.575.348
<b>Số cuối năm</b>	<b>14.806.071.222</b>	<b>25.670.371.358</b>	<b>14.383.703.695</b>	<b>1.229.986.799</b>	<b>34.557.160</b>	<b>56.124.690.234</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	1.189.696.591	17.134.522.813	13.675.126.966	35.256.352	-	32.034.602.722
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.453.804.572</b>	<b>16.653.535.111</b>	<b>17.487.536.760</b>	<b>516.649.020</b>	-	<b>39.111.525.463</b>
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 14.856.740.524 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng.

**10. Tài sản cố định thuê tài chính**

Là máy móc thiết bị, chi tiết:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	8.528.104.546	1.741.125.850	6.786.978.696
Khấu hao trong năm	-	487.530.208	(487.530.208)
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(2.086.363.637)	(623.421.717)	(1.462.941.920)
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.441.740.909</b>	<b>1.605.234.341</b>	<b>4.836.506.568</b>

**11. Tài sản cố định vô hình**

Là phần mềm máy tính, chi tiết:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	-	-	-
Mua trong năm	700.000.000	-	700.000.000
Khấu hao trong năm	-	11.666.667	(11.666.667)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	219.000.000	219.000.000	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>919.000.000</b>	<b>230.666.667</b>	<b>688.333.333</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****12. Bất động sản đầu tư***Bất động sản đầu tư cho thuê*

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

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	3.500.000.000	984.374.991	2.515.625.009
Khấu hao trong năm	-	437.499.996	(437.499.996)
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.500.000.000</b>	<b>1.421.874.987</b>	<b>2.078.125.013</b>

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

**13. Lợi thế thương mại**

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

Số đầu năm	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	4.134.261.496
Phân bổ trong năm	(241.165.253)
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.893.096.243</b>

**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>1.208.871.396</i>	<i>1.376.320.000</i>
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	336.600.000	33.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Trường Thành	-	1.343.320.000
Công ty Cổ phần Gốm sứ Chu Đậu Hải Dương	872.271.396	-
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>58.286.180.858</i>	<i>19.724.691.935</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Ninh	18.644.201.000	-
Công ty TNHH Tân Bình	-	2.875.779.086
Công ty TNHH Thép Đức Hải	-	2.901.834.650
Các nhà cung cấp khác	39.641.979.858	13.947.078.199
<b>Cộng</b>	<b>59.495.052.254</b>	<b>21.101.011.935</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ban quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Văn Hồ	10.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng IMC Việt Nam	2.000.000.000	-
Các khách hàng mua xe ô tô	2.572.196.000	-
Các khách hàng khác	1.163.398.242	547.330.800
<b>Cộng</b>	<b>16.535.594.242</b>	<b>547.330.800</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Tăng/giảm do hợp nhất	Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp		Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	837.818.673	-	2.371.043.978	(3.728.392.364)	1.717.638.897	1.198.109.184	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	361.803.399	(361.803.399)	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	81.747.912	(81.747.912)	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.354.037.820	16.879.030	6.607.060.013	(3.207.031.882)	832.134.262	6.569.321.183	-
Thuế thu nhập cá nhân	65.301.375	-	585.600.000	(223.863.259)	-	427.038.116	-
Thuế nhà đất	-	-	63.811.109	(63.811.109)	-	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	12.000.000	(12.500.000)	-	-	500.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	164.736.601	(164.736.601)	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>3.257.157.868</b>	<b>16.879.030</b>	<b>10.247.803.012</b>	<b>(7.843.886.526)</b>	<b>2.549.773.159</b>	<b>8.194.468.483</b>	<b>500.000</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**Thuế xuất, nhập khẩu**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

**Các loại thuế khác**

Nhóm Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**17. Chi phí phải trả**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự trả chi phí lãi vay	907.702.569	121.240.410
Trích trước chi phí công trình	2.436.426.326	-
<b>Cộng</b>	<b>3.344.128.895</b>	<b>121.240.410</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****18. Vay và nợ thuê tài chính****18a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn bên liên quan – Ông Lê Anh Luân</i>	-	1.379.151.512
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng <sup>(i)</sup></i>	449.968.123.413	109.848.605.239
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Dương	57.105.796.775	30.136.215.650
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	10.929.891.303	8.228.671.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	40.938.023.471	6.662.120.650
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	64.942.547.329	20.805.198.200
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Biên <sup>(ii)</sup>	9.979.293.280	-
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương	25.295.601.400	17.296.080.439
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Dương	3.000.000.000	3.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	33.241.675.955	23.720.319.300
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hải Dương	204.535.293.900	-
<i>Vay ngắn hạn cá nhân – Bà Lương Thị Hiền <sup>(i)</sup></i>	17.430.000.000	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem TM số V.18b)</i>	13.980.000.000	13.815.177.910
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	1.230.000.000	1.230.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Biên	12.750.000.000	12.585.177.910
<i>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem TM số V.18b)</i>	369.737.015	1.456.407.996
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	274.799.500	1.076.658.000
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease - Chi nhánh Hà Nội	94.937.515	379.749.996
<b>Cộng</b>	<b>481.747.860.428</b>	<b>126.499.342.657</b>

Nhóm Công ty có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

(i) Khoản vay bà Lương Thị Hiền để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng. Trong đó, 13.200.000.000 VND lãi suất 9%/năm, 4.230.000.000 VND lãi suất 0%.

(ii) Các khoản vay ngân hàng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại và hoạt động khác. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản của Nhóm Công ty và tài sản của các bên thứ ba. Chi tiết như sau:

Tại Công ty mẹ:

<u>Ngân hàng</u>	<u>Hạn mức</u>	<u>Thời hạn</u>	<u>Lãi suất</u>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Dương	35 tỷ VND	không quá 08 tháng	7,5%/năm đến 9.8%/năm
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	15 tỷ VND	không quá 06 tháng	7%/năm đến 9%/năm

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	70 tỷ VND	không quá 06 tháng	9,6%/năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	45 tỷ VND	không quá 06 tháng	7,5%/năm đến 8,5%/năm
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương	28,3 tỷ VND	không quá 10 tháng	7,5%/năm đến 9,8%/năm
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hải Dương	3 tỷ VND	không quá 06 tháng	9,3%/năm đến 10%/năm
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Hải Dương	30 tỷ VND	không quá 06 tháng	7,5%/năm đến 12,5%
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hải Dương	28 tỷ VND	không quá 04 tháng	12,3%/năm

Tại Công ty TNHH Toàn Thắng:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Hạn mức</i>	<i>Thời hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Dương	25 tỷ VND	không quá 12 tháng	9,5%/năm
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	250 tỷ VND	không quá 12 tháng	8,5%/năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	120 tỷ VND	không quá 12 tháng	8,9%/năm
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	70 tỷ VND	không quá 12 tháng	8,5%/năm
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hải Dương	300 tỷ VND	không quá 12 tháng	7% đến 10,6%/năm

- (04) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Biên tại Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á (Công ty con) với hạn mức tín dụng là 10.000.000.000 VND để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất thả nổi theo từng khế ước nhận nợ, thời hạn vay không quá 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản của các bên thứ ba.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn trong năm như sau:

	Vay bên liên quan	Vay ngân hàng	Vay ngắn hạn các cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Nợ thuế tài chính đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	1.379.151.512	109.848.605.239	-	13.815.177.910	1.456.407.996	126.499.342.657
Số tiền vay phát sinh trong năm	14.399.500.000	770.040.062.603	23.550.200.000	-	-	807.989.762.603
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	-	-	5.144.822.090	369.737.015	5.514.559.105
Số tiền vay đã trả trong năm	(15.778.651.512)	(567.879.966.679)	(6.120.200.000)	(4.980.000.000)	(1.456.407.996)	(596.215.226.187)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	137.959.422.250	-	-	-	137.959.422.250
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>449.968.123.413</b>	<b>17.430.000.000</b>	<b>13.980.000.000</b>	<b>369.737.015</b>	<b>481.747.860.428</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****18b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Vay dài hạn Ngân hàng</b>	<b>34.455.711.640</b>	<b>39.600.533.730</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông <sup>(i)</sup>	615.000.000	1.845.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Biên <sup>(ii)</sup>	33.840.711.640	37.755.533.730
<b>Nợ thuê tài chính</b>	<b>-</b>	<b>369.737.015</b>
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam <sup>(iii)</sup>	-	274.799.500
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease - Chi nhánh Hà Nội <sup>(iv)</sup>	-	94.937.515
<b>Cộng</b>	<b>34.455.711.640</b>	<b>39.970.270.745</b>

Nhóm Công ty có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn.

- <sup>(i)</sup> Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông tại Công ty mẹ theo hợp đồng ký kết tháng 4/2021 để mua sắm xe ô tô với thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 8,5%/năm trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân, sau đó thả nổi, điều chỉnh 6 tháng/lần. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và tài sản của các bên thứ ba.
- <sup>(ii)</sup> Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Biên tại Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á (Công ty con) theo hợp đồng ký kết tháng 7/2021 để thanh toán chi phí đầu tư Dự án Khu nhà ở thôn Do Nha, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh với thời hạn vay 48 tháng, ân hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 03 tháng 8 năm 2021) hoặc khi Dự án phát sinh doanh thu, lãi suất theo từng bảng kê rút vốn. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản là Dự án Bất động sản Thôn Cả của Công ty mẹ.
- <sup>(iii)</sup> Nợ thuê tài chính phải trả Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại Công ty mẹ theo các hợp đồng thuê tài chính máy móc thiết bị được ký kết năm 2019 với tổng giá trị 4.915.895.000 VND, lãi suất thả nổi và được điều chỉnh 03 tháng/lần. Thời hạn vay 48 tháng. Các hợp đồng được bảo đảm bằng các khoản tiền ký cược với tổng giá trị là 110.000.000 VND.
- <sup>(iv)</sup> Nợ thuê tài chính phải trả Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease - Chi nhánh Hà Nội tại Công ty mẹ theo hợp đồng thuê tài chính máy móc thiết bị được ký kết năm 2019 với giá trị 2.170.000.000 VND, lãi suất thả nổi và được điều chỉnh 03 tháng/lần. Thời hạn vay 48 tháng. Hợp đồng được bảo đảm bằng khoản tiền ký cược với giá trị là 43.400.000 VND.

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

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>
<b>Số cuối năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	48.435.711.640	13.980.000.000	34.455.711.640	-
Nợ thuê tài chính	369.737.015	369.737.015	-	-
<b>Cộng</b>	<b>48.805.448.655</b>	<b>14.349.737.015</b>	<b>34.455.711.640</b>	<b>-</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	53.415.711.640	13.815.177.910	39.600.533.730	-
Nợ thuê tài chính	1.826.145.011	1.456.407.996	369.737.015	-
<b>Cộng</b>	<b>55.241.856.651</b>	<b>15.271.585.906</b>	<b>39.970.270.745</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

	Vay dài hạn ngân hàng	Nợ thuế tài chính	Cộng
Số đầu năm	39.600.533.730	369.737.015	39.970.270.745
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(5.144.822.090)	(369.737.015)	(5.514.559.105)
<b>Số cuối năm</b>	<b>34.455.711.640</b>	<b>-</b>	<b>34.455.711.640</b>

**19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

Số đầu năm	-
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	500.000.000
Chi quỹ	(201.900.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>298.100.000</b>

**20. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ do hợp nhất báo cáo tài chính. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	386.731.839	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>386.731.839</b>	<b>-</b>

**21. Vốn chủ sở hữu****21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	300.000.000.000	-	14.446.301.795	100.000.000	314.546.301.795
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	300.000.000.000	-	-	-	300.000.000.000
Công ty con phát hành cổ phiếu	-	-	-	40.400.000.000	40.400.000.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	44.079.446.498	44.079.446.498
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	16.545.671.860	78.455.677	16.624.127.537
Chia cổ tức	-	-	(9.000.000.000)	-	(9.000.000.000)
Trích thủ lao HĐQT và BKS	-	-	(206.000.000)	-	(206.000.000)
Tăng khác	-	-	492.247.581	-	492.247.581
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>600.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>22.278.221.236</b>	<b>84.657.902.175</b>	<b>706.936.123.411</b>
Số dư đầu năm nay	600.000.000.000	-	22.278.221.236	84.657.902.175	706.936.123.411
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	25.427.866.405	25.427.866.405
Lợi nhuận trong năm	-	-	25.780.213.053	2.666.665.282	28.446.878.335
Trích lập quỹ	-	1.000.000.000	(1.500.000.000)	-	(500.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>600.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>46.558.434.289</b>	<b>112.752.433.862</b>	<b>760.310.868.151</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****21b. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	60.000.000	60.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**21c. Phân phối lợi nhuận**

Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-DHĐCĐ.2022 ngày 15 tháng 03 năm 2022 như sau:

	VND
• Trích quỹ Đầu tư phát triển	: 1.000.000.000
• Trích quỹ Phúc lợi	: 500.000.000

**21d. Kế hoạch tăng vốn**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 01/NQ-DHĐCĐBT.2022 ngày 05 tháng 11 năm 2022 đã thông qua phương án hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, cụ thể: Dự kiến phát hành thêm 19.800.000 cổ phiếu, trong đó trả cổ tức năm 2021 bằng 1.800.000 cổ phiếu, chào bán cho cổ đông hiện hữu 18.000.000 cổ phiếu với giá chào bán bằng mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Tổng giá trị chào bán cho cổ đông hiện hữu 180.000.000.000 VND. Thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2023. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định và thực hiện các công việc, thủ tục liên quan để hoàn tất việc phát hành.

**22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất****Ngoại tệ các loại**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 1.993,91 USD (số đầu năm là 2.355,65 USD).

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	899.721.988.705	232.500.160.611
Doanh thu bán thành phẩm	24.590.988.408	25.221.480.663
Doanh thu cung cấp dịch vụ	34.108.299.076	4.522.308.376
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư cho thuê <sup>(1)</sup>	1.569.000.000	512.727.273
Doanh thu kinh doanh BĐS	-	26.747.226.458
Doanh thu hợp đồng xây dựng	87.879.086.878	48.569.628.466
<b>Cộng</b>	<b><u>1.047.869.363.067</u></b>	<b><u>338.073.531.847</u></b>

<sup>(1)</sup> Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	1.569.000.000	512.727.273
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	(437.499.996)	(437.499.996)
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b><u>1.131.500.004</u></b>	<b><u>75.227.277</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Hà Nội</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	-	47.631.818
Doanh thu cung cấp dịch vụ	363.411.090	2.004.500.000
Doanh thu xây dựng	-	3.831.634.932
<b>Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	6.013.345.560	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	820.447.636
<b>Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	-	-
Doanh thu xây dựng	-	58.256.364
<b>Công ty TNHH Hóa dầu T&amp;T Hải Dương</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	-	21.887.270
Doanh thu xây dựng	394.849.074	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	153.579.200	-
<b>Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật Vaevína</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	541.957.500	1.227.722.870
Doanh thu xây dựng	-	850.500.000
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Nam Phương</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	48.819.512.914	120.737.098.190
<b>Công ty Cổ phần Gốm Sứ Chu Đậu Hải Dương</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	8.153.690.088	-
<b>Công ty TNHH Tấn Thành</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	15.228.767.335	-

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn bán hàng hóa	872.942.186.684	216.786.675.163
Giá vốn bán thành phẩm	20.239.903.523	20.613.347.427
Giá vốn cung cấp dịch vụ	23.040.758.491	2.103.898.899
Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư cho thuê	437.499.996	437.499.996
Giá vốn kinh doanh BĐS	-	21.262.072.824
Giá vốn hợp đồng xây dựng	68.275.364.831	37.709.027.356
<b>Cộng</b>	<b><u>984.935.713.525</u></b>	<b><u>298.912.521.665</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	6.702.450.074	544.586.138
Lãi tiền gửi không kỳ hạn và tương đương tiền	534.514.358	977.283.455
Lãi tiền cho vay	3.275.157.370	-
Lãi ủy thác đầu tư	6.264.431.508	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	223.052.047	121.434.066
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	420.108.866	-
Chiết khấu thanh toán	194.720.601	128.302.000
<b>Cộng</b>	<b><u>17.614.434.824</u></b>	<b><u>1.771.605.659</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	18.491.713.176	7.401.444.101
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	152.655.613	259.750.267
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	47.619.404
Chi phí tài chính khác	574.040.845	8.231.780
<b>Cộng</b>	<b><u>19.218.409.634</u></b>	<b><u>7.717.045.552</u></b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.523.533.667	138.301.500
Chi phí đồ dùng	127.308.038	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	213.182.477	41.978.783
Chi phí vận chuyển, kho bãi	3.148.532.577	410.555.000
Các chi phí khác	873.810.720	456.925.938
<b>Cộng</b>	<b><u>6.886.367.479</u></b>	<b><u>1.047.761.221</u></b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	9.041.943.388	5.084.709.011
Chi phí vật liệu quản lý	43.130.251	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	748.323.612	240.560.640
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.025.780.197	1.212.474.153
Thuế, phí và lệ phí	1.235.885.235	161.776.672
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.238.761.746	2.038.322.723
Các chi phí khác	2.147.858.230	1.551.906.153
<b>Cộng</b>	<b><u>19.481.682.659</u></b>	<b><u>10.289.749.352</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****7. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	56.165.637	-
<i>Trong đó: Tiền thu từ thanh lý</i>	<i>2.336.363.637</i>	<i>-</i>
<i>Giá trị còn lại của tài sản cố định</i>	<i>(2.280.198.000)</i>	<i>-</i>
Thưởng tiền độ hợp đồng	-	687.547.210
Lãi mua rẻ hợp nhất kinh doanh	-	202.227.451
Thu nhập khác	34.736.435	121.219.347
<b>Cộng</b>	<b><u>90.902.072</u></b>	<b><u>1.010.994.008</u></b>

**8. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	62.369.779
<i>Trong đó: Tiền thu từ thanh lý</i>	<i>-</i>	<i>1.560.909.090</i>
<i>Giá trị còn lại của tài sản cố định</i>	<i>-</i>	<i>(1.623.278.869)</i>
Thuế bị phạt, bị truy thu	154.635.932	728.084.932
Phạt do vi phạm hợp đồng	-	239.821.845
Chi phí khác	150.001.103	480.804.779
<b>Cộng</b>	<b><u>304.637.035</u></b>	<b><u>1.511.081.335</u></b>

**9. Lãi trên cổ phiếu****9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	25.780.213.053	16.545.671.860
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi tại Công ty mẹ	-	(500.000.000)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	25.780.213.053	16.045.671.860
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	60.000.000	38.794.521
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>430</u></b>	<b><u>414</u></b>

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	60.000.000	30.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 15 tháng 9 năm 2021	-	8.794.521
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b><u>60.000.000</u></b>	<b><u>38.794.521</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9b. Thông tin khác**

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Các điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 426 VND xuống còn 414 VND

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

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	65.416.027.462	27.459.456.103
Chi phí nhân công	28.464.666.660	17.677.144.712
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.617.022.297	6.303.349.440
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.124.321.144	17.874.805.971
Chi phí khác	<u>4.977.709.701</u>	<u>17.279.659.705</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>145.599.747.264</u></b>	<b><u>86.594.415.931</u></b>

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT****Các giao dịch không bằng tiền**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi nhập gốc	110.301.400	-

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

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

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

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

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

Nhóm Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Ông Phạm Tiến Quỳnh</b>		
Tạm ứng	-	14.000.000.000
Hoàn ứng	14.000.000.000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Ông Lê Anh Luân (Bên liên quan của thành viên HĐQT)</b>		
Vay không lãi suất	14.399.500.000	43.972.890.000
Lãi vay phải trả	-	920.547.793
<b>Bà Phạm Thị Thu – Bên liên quan của thành viên Hội đồng quản trị</b>		
Vay không tính lãi	-	10.100.000.000
<b>Bà Đinh Thị Phương Thảo – Bên liên quan của thành viên Hội đồng quản trị</b>		
Mua lại cổ phần tại Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên	-	27.000.000.000

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.6a và V.18a.

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

Các thành viên Hội đồng quản trị không hưởng lương, thù lao tại Công ty trong năm. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác như sau:

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao	Cộng thu nhập
<b>Năm nay</b>				
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Tổng Giám đốc	120.502.515	-	120.502.515
Bà Vũ Thị Thắm	Trưởng BKS	100.794.247	-	100.794.247
Các thành viên BKS		58.709.886	-	58.709.886
Người quản lý khác	Các PTGD và KTT	423.609.655	-	423.609.655
<b>Cộng</b>		<b>703.616.303</b>	<b>-</b>	<b>703.616.303</b>
<b>Năm trước</b>				
Ông Lê Minh Tân	Chủ tịch HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Vương Anh Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT	-	50.000.000	50.000.000
Bà Đào Thị Đàm	Thành viên HĐQT	-	14.000.000	14.000.000
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Thành viên HĐQT/TGD	102.249.231	14.000.000	116.249.231
Bà Tiêu Thị Bạch Dương	Thành viên HĐQT (từ 15/4/2021)	-	9.916.667	9.916.667
Ông Lê Anh Luân	Thành viên HĐQT (đến 15/4/2021)	-	4.083.333	4.083.333
Bà Vũ Thị Thắm	Trưởng BKS (từ 15/4/2021)	-	25.500.000	25.500.000
Bà Vũ Hồng Vân	Trưởng BKS (đến 15/4/2021)	-	10.500.000	10.500.000
Các thành viên BKS		-	18.000.000	18.000.000
Người quản lý khác	Các PTGD và KTT	225.256.317	-	225.256.317
<b>Cộng</b>		<b>327.505.548</b>	<b>206.000.000</b>	<b>533.505.548</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Win	Công ty liên kết (từ ngày 30/6/2022)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Hà Nội	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu T&T	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Trường Thành	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xi măng Phúc Lộc	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Cao Lanh Hải Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật Vacvina	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Hà Thành	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Xăng dầu Nhật Nam Anh	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Gốm Sứ Chu Đậu Hải Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Tấn Thành	BLQ của thành viên quản lý chủ chốt là Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Nam Phương	Cổ đông lớn

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Nhóm Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương - Mua hàng hóa	7.698.876.093	3.703.727.272
Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Trường Thành - Mua hàng hóa	-	6.823.789.200
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên - Mua hàng hóa	757.272.000	1.567.592.500
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên - Đặt cọc thỏa thuận thuê đất	-	32.268.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ kỹ thuật Vacvina - Thuê văn phòng	96.000.000	555.600.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Nam Phương - Mua hàng hóa	15.115.728.000	-
Công ty Cổ phần Gốm sứ Chu Đậu Hải Dương - Mua hàng hóa	836.808.700	-

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

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.6a và V.14.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****2. Thông tin về bộ phận**

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

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

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

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

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

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	899.721.988.705	-	148.120.992.807	1.047.842.981.512
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>899.721.988.705</b>	<b>-</b>	<b>148.120.992.807</b>	<b>1.047.842.981.512</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	26.779.802.021	-	36.127.465.966	62.907.267.987
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(26.368.050.138)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				36.539.217.849
Doanh thu hoạt động tài chính				17.614.434.824
Chi phí tài chính				(19.218.409.634)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				719.162.111
Thu nhập khác				90.902.072
Chi phí khác				(304.637.035)
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(6.607.060.013)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(386.731.839)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>28.446.878.335</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>				<b>3.467.139.737</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>				<b>9.617.022.297</b>
<b>Năm trước</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	232.500.160.611	26.747.226.458	78.823.053.871	338.070.440.940
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>232.500.160.611</b>	<b>26.747.226.458</b>	<b>78.823.053.871</b>	<b>338.070.440.940</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	15.713.485.448	5.485.153.634	17.959.280.193	39.157.919.275
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(11.337.510.573)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				27.820.408.702
Doanh thu hoạt động tài chính				1.771.605.659

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Chi phí tài chính				(7.717.045.552)
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(16.886.122)
Thu nhập khác				1.010.994.008
Chi phí khác				(1.511.081.335)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(4.733.867.823)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>16.624.127.537</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>				<b>10.302.138.547</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>				<b>7.123.714.028</b>

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

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	603.621.853.880	472.569.584.460	92.396.332.078	1.168.587.770.418
Tài sản phân bổ cho bộ phận				-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				198.061.967.443
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.366.649.737.861</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	317.069.659.848	47.275.067.640	19.229.284.855	383.574.012.343
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				222.764.857.367
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>606.338.869.710</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	288.969.357.949	335.280.279.105	24.693.788.664	648.943.425.718
Tài sản phân bổ cho bộ phận				-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				249.828.523.134
<b>Tổng tài sản</b>				<b>898.771.948.852</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	11.910.115.401	38.941.299.230	4.784.925.414	55.636.340.045
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận				-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				136.199.485.396
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>191.835.825.441</b>

**2b. Thông tin về khu vực địa lý**

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lập, ngày 10 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thụy

Kế toán trưởng

Trần Thị Tuyết

Tổng Giám đốc

Lê Tuấn Nghĩa