



1369

CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG 1369

-----\*\*\*-----

Số: 02/CBTT-C69.2023

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----\*\*\*-----

Hải Dương, ngày 30 tháng 01 năm 2023

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Xây dựng 1369
- Mã chứng khoán: C69
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, Việt Nam.
- Điện thoại: 02203.891.898
- Người thực hiện công bố thông tin: Bà Nguyễn Thị Thúy – Phó Tổng Giám đốc
- Loại thông tin công bố: định kỳ.
- Nội dung công bố thông tin:
  - Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2022 của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 được lập ngày 30/01/2023 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.
  - Nội dung giải trình: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN tại Kỳ báo cáo quý IV năm 2022 so với kỳ báo cáo quý IV năm 2021.

STT	Các chỉ tiêu chi tiết	Quý IV/2021	Quý IV/2022	Chênh lệch
1	Lợi nhuận sau thuế	6.223.411.729	13.167.276.147	+ 111,5%

### Nguyên nhân:

Trong năm 2022, Công ty tiếp tục thực hiện hoạt động M&A, đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Toàn Thắng, từ đó mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh và đồng thời kết quả kinh doanh của các công ty con, công ty liên kết đều có sự tăng trưởng so với cùng kỳ năm trước. Từ đó dẫn đến doanh thu, lợi nhuận hợp nhất của Công ty tăng trưởng mạnh, doanh thu thuần tăng hơn 309.8 tỷ đồng (+ 319,2%); lợi nhuận sau thuế đạt hơn 13.1 tỷ đồng, tăng 111,5% so với báo cáo cùng kỳ năm 2021.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/01/2023 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 quý IV/2022.

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN THỊ THÚY**

CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG 1369



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**QUÝ IV NĂM 2022**

*Hải Dương*  
*Ngày 30 tháng 01 năm 2023*

## MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
1. BÌA	
2. MỤC LỤC	
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	1 - 3
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	4 - 5
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6 - 7
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 32

---



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Quý 4 năm 2022

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ 31/12/2022	Số đầu năm 01/01/2022
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1,258,039,801,002</b>	<b>805,864,236,405</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</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		207,008,301,400	68,000,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>513,010,914,847</b>	<b>305,935,909,237</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		109,262,055,826	113,832,294,290
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		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		69,620,000,000	7,500,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		247,343,385,096	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>499,721,294,768</b>	<b>359,593,879,734</b>
1. Hàng tồn kho	141		499,721,294,768	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		351,816,768	182,356,474
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6,302,725,370	341,288,489
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		500,000	16,879,030
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>108,298,342,050</b>	<b>92,907,712,447</b>
<b>I. 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. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>45,510,487,348</b>	<b>38,821,581,418</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		39,985,647,447	32,034,602,722
- Nguyên giá	222		96,112,356,438	56,868,418,223
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(56,126,708,991)	(24,833,815,501)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		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		688,333,333	-
- Nguyên giá	228		919,000,000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(230,666,667)	-



<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</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. 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. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>54,709,970,235</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		27,709,970,235	22,990,808,123
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		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. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5,634,939,899</b>	<b>1,290,144,897</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1,741,843,657	1,290,144,897
2. Tài sản thuế 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		3,893,096,242	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1,366,338,143,052</b>	<b>898,771,948,852</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>605,948,514,090</b>	<b>191,835,825,441</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>571,136,123,878</b>	<b>151,865,554,696</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		59,495,052,254	21,101,011,935
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		16,535,594,242	547,330,800
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		8,251,917,456	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		2,926,377,569	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		481,747,860,428	126,499,342,657
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		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>34,812,390,212</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		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		356,678,572	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>760,389,628,962</b>	<b>706,936,123,411</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>760,389,628,962</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		46,492,275,956	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		25,714,054,720	-
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		112,897,353,006	84,657,902,175
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1,366,338,143,052</b>	<b>898,771,948,852</b>

Người lập biểu

  
Đỗ Thị Ninh

K Kế toán trưởng

  
Trần Thị Tuyết

Hải Dương, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc





CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38, phố Dã Tượng, P. Lê Thanh Nghị, TP.HĐ

Tel: 0220.3891 898

Mẫu số B02-DN

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Quý 4 năm 2022**

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ này Năm nay	Kỳ này Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	406,909,590,891	97,066,462,558	1,047,499,426,028	338,073,531,847
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	-	3,090,907	26,381,555	3,090,907
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	406,909,590,891	97,063,371,651	1,047,473,044,473	338,070,440,940
4. Giá vốn hàng bán	11	379,091,517,817	83,796,244,689	984,332,062,483	298,900,213,438
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20	27,818,073,074	13,267,126,962	63,140,981,990	39,170,227,502
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6,667,020,006	1,051,554,945	17,614,434,824	1,771,170,008
7. Chi phí tài chính	22	9,128,511,595	2,015,892,577	19,218,409,634	7,715,743,009
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	8,666,832,375	1,906,377,606	18,519,229,842	7,337,578,219
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	163,025,989	(213,581,971)	719,162,112	(16,842,789)
9. Chi phí bán hàng	25	2,179,746,000	510,922,437	6,875,466,503	1,095,003,553
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6,642,177,611	2,977,068,534	19,491,200,381	10,239,725,486
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22)-(25+26) + 24}	30	16,697,683,863	8,601,216,388	35,889,502,408	21,874,082,673
12. Thu nhập khác	31	32,085,207	899,396,836	103,479,910	1,367,065,348
13. Chi phí khác	32	26,937,692	1,426,008,473	317,214,873	1,974,388,328
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	5,147,515	(526,611,637)	(213,734,963)	(607,322,980)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	16,702,831,378	8,074,604,751	35,675,767,445	21,266,759,693
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	3,713,392,442	1,851,193,022	6,793,449,727	4,648,647,182
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	(177,837,211)	-	356,678,572	-

18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60	13,167,276,147	6,223,411,729	28,525,639,146	16,618,112,511
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61	12,247,883,841	6,177,365,499	25,714,054,720	16,543,901,770
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62	919,392,306	46,046,230	2,811,584,426	74,210,741
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	-	-	-	-
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	-	-	-	-

Hải Dương, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu



Đỗ Thị Ninh

Kế toán trưởng



Trần Thị Tuyết

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa



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

Mẫu số B03-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp) (\*)  
Quý 4 năm 2022

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>35,675,767,445</b>	<b>21,266,759,693</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>	-	-
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	9,619,041,055	6,740,452,569
- Các khoản dự phòng	-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	152,655,613	47,619,404
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(11,970,978,688)	(828,998,653)
- Chi phí lãi vay	18,519,229,842	7,401,444,101
- Các khoản điều chỉnh khác	-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>51,995,715,267</b>	<b>34,627,277,114</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	(109,534,257,207)	(129,989,186,208)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	(110,654,047,816)	(17,340,647,758)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	50,587,610,397	13,017,094,743
- Tăng, giảm chi phí trả trước	235,298,253	(1,024,445,806)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	(17,908,219,295)	(7,432,123,244)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(3,207,031,882)	(5,097,768,811)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(201,900,000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(138,686,832,283)</b>	<b>(113,239,799,970)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	-	-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(4,411,371,387)	(8,903,888,181)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	2,336,363,637	1,577,870,629
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(231,855,301,400)	(48,500,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	125,669,000,000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(12,872,326,134)	(138,202,186,161)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	7,896,897,852	295,120,656
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(113,236,737,432)</b>	<b>(193,733,083,057)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>	-	-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	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	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	807,989,762,603	298,616,204,760
4. Tiền trả nợ gốc vay	(594,758,818,191)	(280,638,928,551)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	(1,456,407,996)	(2,846,029,996)

6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	(9,000,000,000)
7. Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>211,774,536,416</b>	<b>346,531,246,213</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	(40,149,033,299)	39,558,363,186
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	71,793,923,441	55,905,779,435
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(642,293)	598,450
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>31,644,247,849</b>	<b>95,464,741,071</b>

Người lập biểu

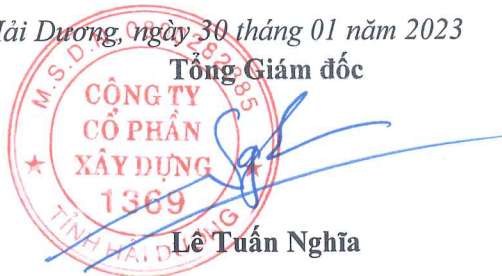
  
Đỗ Thị Ninh

Kê toán trưởng

  
Trần Thị Tuyết

Hải Dương, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc





## 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 QUÝ 4 NĂM 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 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 cá nhân trong ứng tỷ lệ 51% vốn điều lệ của Công ty TNHH Toàn Thắng. Công ty TNHH Toàn Thắng trở thành công ty con và được hợp nhất từ ngày 31 tháng 05 năm 2022.

Công ty TNHH Toàn Thắng có trụ sở chính tại số 245A Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là đại lý ô tô và xe có động cơ khác. Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 51% vốn điều lệ thực góp, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

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:

Giá phí hợp nhất kinh doanh của công ty con:

	<u>Số tiền</u>
Giá mua 1 lần bằng tiền	<u>30.600.000.000</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>30.600.000.000</u></b>
	<u>Số tiền</u>
<b>Tài sản</b>	<b><u>198.800.818.811</u></b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	<u>21.727.673.866</u>

**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 QUÝ 4 NĂM 2022****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)**

	<u>Số tiền</u>
Đầu tư tài chính ngắn 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
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 Lô 90.4 đường Phù Đổng, công nghiệp 1369	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	Số 245A, đường Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương	Đại lý ô tô và xe có động cơ khác	51,00%	0,00%	51,00%	0,00%



## 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 QUÝ 4 NĂM 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Quảng Ninh	Gốm 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 Nông nghiệp Hải Dương	Cơ điện Số 95 đường Bằng, phường 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 Xây dựng Win	Vật liệu Khu 11, phường thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương	Kinh doanh vật liệu xây dựng	28,00%	0,00%	40,00%	0,00%

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

## 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.

## 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).



## **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 QUÝ 4 NĂM 2022**

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)**

---

### **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 kỳ tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 kỳ tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

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

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

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa 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.



## 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 QUÝ 4 NĂM 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)

---

- 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 kỳ tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi 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 kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### 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 Văn phòng 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.

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.

## **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 QUÝ 4 NĂM 2022**

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)**

---

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 kỳ 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.

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 dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ 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:



## 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 QUÝ 4 NĂM 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ 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.

### 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



## **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 QUÝ 4 NĂM 2022**

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)**

---

### **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. 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.

### **12. 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.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được



## **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 QUÝ 4 NĂM 2022**

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)**

---

quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Nhóm Công ty không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

### **13. 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 kỳ tài chính.

### **14. Vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

### **15. 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.



## **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 QUÝ 4 NĂM 2022**

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)**

---

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.

### **16. 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.

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

#### ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Nhóm Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

## **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 QUÝ 4 NĂM 2022**

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)**

---

### ***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Nhóm Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

### ***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.

## **17. 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.

## **18. 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.

## **19. 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



## 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 QUÝ 4 NĂM 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)**

---

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.

### 20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

### 21. 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 mỗi quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2022****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)****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**

	31/12/2022	01/01/2022
	VNĐ	VNĐ
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>31.644.247.849</b>	<b>71.793.923.441</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 4 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng với lãi suất từ 3,8%-11,5%, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

	31/12/2022	01/01/2022
	VNĐ	VNĐ
Tiền gửi tại các ngân hàng có kỳ hạn từ 4 tháng đến 12 tháng	207.008.301.400	68.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>207.008.301.400</b>	<b>68.000.000.000</b>

**2b. Đầu tư vào công ty liên kết**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh <sup>(i)</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>(ii)</sup>	13.000.000.000	171.379.851	13.171.379.851	13.000.000.000	(18.562.893)	12.981.437.107
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Win <sup>(iii)</sup>	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>27.000.000.000</b>	<b>709.970.235</b>	<b>27.709.970.235</b>	<b>23.000.000.000</b>	<b>(9.191.877)</b>	<b>22.990.808.123</b>

(i) Tại ngày kết thúc kỳ 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).

(ii) Tại ngày kết thúc kỳ 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).

(iii) 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 kỳ kế toán, Nhóm Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Win 4.000.000.000 VND, sở hữu 400.000 cổ phiếu, chiếm 40% vốn điều lệ, tỷ lệ lợi ích của Nhóm Công ty là 28,00%.



## 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 QUÝ 4 NĂM 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)

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

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ	Phần sở hữu tăng trong kỳ	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
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	189.942.744	-	13.171.379.851
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>719.162.112</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>27.709.970.235</b>

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

Các công ty liên kết khác 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:

	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VNĐ	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VNĐ
<b>Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh</b>		
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	25.696.774.266	10.561.903.600
Chi phí thuê kho	120.000.000	120.000.000
Mua vật tư từ công ty liên kết	3.352.000.000	-
<b>Công ty TNHH WIN</b>		
Góp vốn vào công ty liên kết	4.000.000.000	-

### 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 VNĐ. Tại ngày kết thúc kỳ 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

31/12/2022  
VNĐ

01/01/2022  
VNĐ

**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 QUÝ 4 NĂM 2022****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)**

	31/12/2022	01/01/2022
	VNĐ	VNĐ
<b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>	<b>15.688.654.968</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 Khu công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên	810.336.960	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	1.105.380.097	-
Công ty TNHH Tấn Thành	442.533.390	-
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng WIN	386.890.828	-
<b><i>Phải thu các khách hàng khác</i></b>	<b>93.573.400.858</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
Công ty Cổ phần Vicem Hải Vân	8.735.298.610	-
Công ty TNHH MTV Minh Việt Tiếp	8.697.389.000	-
Các khách hàng khác	53.768.256.238	49.390.757.789
<b>Cộng</b>	<b>109.262.055.826</b>	<b>113.832.294.290</b>
<b>4. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
<b><i>Trả trước cho các bên liên quan</i></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><i>Trả trước cho người bán khác</i></b>	<b>86.780.312.725</b>	<b>31.154.434.394</b>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Đông Hải Quảng Ninh - Xí nghiệp Đá Thống Nhất	5.855.509.403	-
Công ty TNHH Vật liệu xây dựng Thành Thủy	-	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 TNHH Sản xuất và Thương mại Đại Hùng	2.757.811.848	-
Công ty Cổ phần tập đoàn Hà Bắc	26.730.000.000	-
Công ty Cổ phần Hyundai Hải Dương	21.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Ô tô Hải Dương	10.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	15.691.254.287	11.151.460.578
<b>Cộng</b>	<b>86.785.473.925</b>	<b>31.666.566.674</b>
<b>5. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b><i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i></b>	<b>69.620.000.000</b>	<b>7.500.000.000</b>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Đông Hải	24.000.000.000	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2022****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Quảng Ninh - Xí nghiệp Đá Thổng Nhất		
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	-
Ông Trịnh Văn Sơn và Bà Nguyễn Thị Phương Hoài	-	4.500.000.000
Ông Nguyễn Tuấn Anh và Bà Trần Thị Hằng	-	3.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>69.620.000.000</u></b>	<b><u>7.500.000.000</u></b>

Là các khoản cho các cá nhân không phải là bên liên quan vay với thời hạn dưới 1 năm, lãi suất 9%/năm-10%/năm.

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

	<u>31/12/2022</u>		<u>01/01/2022</u>	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>32.368.000.000</b>	-	<b>46.368.000.000</b>	-
Ông Phạm Tiến Quỳnh – Tạm ứng	-	-	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>214.975.385.096</b>	-	<b>106.569.048.273</b>	-
Công ty TNHH Tân Hưng - Đặt cọc thuê đất <sup>(ii)</sup>	31.000.000.000	-	31.000.000.000	-
Phải thu về ủy thác <sup>(iii)</sup>	84.130.136.987	-	45.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Việt Dũng	32.175.342.466	-	20.000.000.000	-
- Các tổ chức và cá nhân khác	51.954.794.521	-	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, lãi cho vay	5.522.100.379	-	501.591.617	-
Thuế GTGT Tài sản thuê Tài chính	98.038.700	-	230.433.666	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	8.798.248.030	-	282.850.740	-
<b>Cộng</b>	<b><u>247.343.385.096</u></b>	-	<b><u>152.937.048.273</u></b>	-

(i) 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 m2 đất tại Khu Công nghiệp Lương Điền Ngọc Liên, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương khi đủ điều kiện cho thuê.

(ii) 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 m2 đất tại Cụm Công nghiệp phía Tây Việt Hòa, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương khi đủ điều kiện cho thuê.



**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 QUÝ 4 NĂM 2022****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)**

- (iii) 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 1 năm đến 2 năm lãi suất từ 6-10%/năm.
- (iv) 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 và Dự án Cụm Công nghiệp Nghĩa An 3.

**6b. Phải thu dài hạn khác**

Là các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn.

**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2022		01/01/2022	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	29.065.092.678	-	8.272.017.249	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(i)</sup>	332.738.095.954	-	305.267.861.247	-
Hàng hóa	137.918.106.136	-	46.054.001.238	-
Công cụ dụng cụ	-	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>499.721.294.768</b>	<b>-</b>	<b>359.593.879.734</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VNĐ	VNĐ
Dự án BĐS Thôn Cả - Đông 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	2.436.347.359	4.889.979.148
Các công trình, dự án khác	8.362.894.940	2.815.793.142
<b>Cộng</b>	<b>332.738.095.954</b>	<b>305.267.861.247</b>

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VNĐ	VNĐ
Chi phí công cụ, dụng cụ	267.522.316	109.774.996
Chi phí bảo hiểm	35.948.960	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>

**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 QUÝ 4 NĂM 2022****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)****8b. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VNĐ	VNĐ
Chi phí công cụ dụng cụ	1.114.506.831	430.474.534
Chi phí sửa chữa	558.342.536	855.260.372
Chi phí khác	68.994.290	4.409.991
<b>Cộng</b>	<b>1.741.843.657</b>	<b>1.290.144.897</b>

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
01/01/2022	1.937.897.568	33.551.328.293	21.313.201.998	65.990.364	56.868.418.223
Mua trong kỳ	876.140.741	41.305.000	2.494.168.182	-	3.411.613.923
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	17.887.008.550	8.587.364.084	9.635.865.911	1.715.202.615	37.825.441.160
<b>31/12/2022</b>	<b>20.136.016.535</b>	<b>42.323.906.469</b>	<b>31.871.240.455</b>	<b>1.781.192.979</b>	<b>96.112.356.438</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>					
01/01/2022	748.200.977	16.416.805.480	7.638.075.032	30.734.012	24.833.815.501
Khấu hao trong kỳ	1.256.975.591	3.575.700.565	3.455.214.569	118.465.480	8.406.356.205
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	658.244.442	-	-	658.244.442
Thanh lý, nhượng bán	(565.030.324)	(72.053.872)	(1.165.198.309)	-	(1.802.282.505)
Tăng do hợp nhất	13.367.943.735	5.091.674.744	4.455.612.402	1.115.344.467	24.030.575.348
<b>31/12/2022</b>	<b>14.808.089.979</b>	<b>25.670.371.359</b>	<b>14.383.703.694</b>	<b>1.264.543.959</b>	<b>56.126.708.991</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
01/01/2022	1.189.696.591	17.134.522.813	13.675.126.966	35.256.352	32.034.602.722
<b>31/12/2022</b>	<b>5.327.926.556</b>	<b>16.653.535.110</b>	<b>17.487.536.761</b>	<b>516.649.020</b>	<b>39.985.647.447</b>

**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
01/01/2022	8.528.104.546	1.741.125.850	6.786.978.696
Khấu hao trong kỳ	-	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>31/12/2022</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 chương trình phần mềm, chi tiết:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
01/01/2022	219.000.000	219.000.000	-
Khấu hao trong kỳ	-	11.666.667	(11.666.667)
Mua trong kỳ	700.000.000	-	700.000.000
<b>31/12/2022</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 QUÝ 4 NĂM 2022****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (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
01/01/2022	3.500.000.000	984.374.991	2.515.625.009
Khấu hao trong kỳ	-	437.499.996	(437.499.996)
<b>31/12/2022</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 kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Nhóm Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2022 VNĐ	01/01/2022 VNĐ
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b>1.208.871.396</b>	<b>1.376.320.000</b>
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	872.271.396	-
<b><i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i></b>	<b>58.286.180.858</b>	<b>19.724.691.935</b>
Công ty TNHH Tân Bình	-	2.875.779.086
Công ty TNHH Thép Đức Hải	-	2.901.834.650
Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Ninh	18.644.201.000	-
Công ty TNHH xuất khẩu Nam Phương	5.612.225.128	-
Các nhà cung cấp khác	34.029.754.730	13.947.078.199
<b>Cộng</b>	<b>59.495.052.254</b>	<b>21.101.011.935</b>

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

	31/12/2022 VNĐ	01/01/2022 VNĐ
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>	<b>16.535.594.242</b>	<b>547.330.800</b>
BQL dự án đầu tư và Xây dựng huyện Vân Hồ	10.800.000.000	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng IMC Việt Nam	2.000.000.000	-
Các khách hàng khác	3.735.594.242	547.330.880
<b>Cộng</b>	<b>16.535.594.242</b>	<b>547.330.800</b>

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

	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	31/12/2022
Thuế GTGT hàng bán nội địa	837.818.673	2.242.179.156	(3.728.468.283)	1.717.638.897	1.069.168.443
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	361.803.399	(361.803.399)	-	-

**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 QUÝ 4 NĂM 2022****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)**

	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	31/12/2022
Thuế xuất, nhập khẩu	-	81.747.912	(81.747.912)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.354.037.820	6.793.449.727	(3.223.910.912)	832.134.262	6.755.710.897
Thuế thu nhập cá nhân	65.301.375	585.600.000	(223.863.259)	-	427.038.116
Thuế nhà đất	-	70.518.359	(70.518.359)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	118.280.850	(118.280.850)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>3.257.157.868</b>	<b>10.253.579.403</b>	<b>(7.808.592.974)</b>	<b>2.549.773.159</b>	<b>8.251.917.456</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Nhóm Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ thuế suất 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**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**16. Chi phí phải trả người lao động**

	31/12/2022	01/01/2022
	VNĐ	VNĐ
Chi phí phải trả người lao động	1.723.897.596	75.651.750
<b>Cộng</b>	<b>1.723.897.596</b>	<b>75.651.750</b>

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VNĐ	VNĐ
Dự trả chi phí thi công xây dựng	2.018.675.000	-
Dự trả chi phí lãi vay	907.702.569	121.240.410
<b>Cộng</b>	<b>2.926.377.569</b>	<b>121.240.410</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2022****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)****18. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	206.000.000
Thủ lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-	206.000.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	157.324.333	57.819.276
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	157.324.333	57.819.276
<b>Cộng</b>	<b>157.324.333</b>	<b>263.819.276</b>

**19. Vay và nợ thuê tài chính****19a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Vay ngắn hạn bên liên quan – Ông Lê Anh Luân</i>	-	1.379.151.512
<i>Vay ngắn hạn cá nhân bà Lương Thị Hiền</i>	17.430.000.000	-
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</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 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 Đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Long Biên	9.979.293.280	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- Chi nhánh Hải Dương	204.535.293.900	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</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</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>

**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 QUÝ 4 NĂM 2022****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)**

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

**19b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VNĐ	VNĐ
<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	615.000.000	1.845.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Biên	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	-	274.799.500
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease - Chi nhánh Hà Nội	-	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.

**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**

	Từ 01/10/2022 Đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu bán hàng hóa	320.937.489.186	72.512.587.217
Doanh thu bán thành phẩm	5.811.202.138	6.955.378.071
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.853.906.484	2.639.947.228
Doanh thu kinh doanh BĐS	-	426.553.997
Doanh thu hợp đồng xây dựng	53.880.975.265	14.528.905.141
Doanh thu khác	1.426.017.818	-
<b>Cộng</b>	<b>406.909.590.891</b>	<b>97.063.371.651</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/10/2022 Đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
	VNĐ	VNĐ
Giá vốn bán hàng hóa	313.446.824.684	65.765.070.439
Giá vốn bán thành phẩm	4.733.287.506	5.765.214.981
Giá vốn cung cấp dịch vụ	19.454.582.209	951.832.937
Giá vốn kinh doanh BĐS	-	287.410.511
Giá vốn hợp đồng xây dựng	41.456.823.418	11.026.715.821
<b>Cộng</b>	<b>379.091.517.817</b>	<b>83.796.244.689</b>

**3. Doanh thu hoạt động 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 QUÝ 4 NĂM 2022****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)**

	Từ 01/10/2022 Đến 31/12/2022 VNĐ	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VNĐ
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	4.839.141.845	1.051.554.945
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	-	-
Lãi suất phải trả theo các hợp đồng uỷ thác	1.809.041.100	-
Doanh thu tài chính khác	18.837.061	-
<b>Cộng</b>	<b>6.667.020.006</b>	<b>1.051.554.945</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>	<b>Từ 01/10/2022 Đến 31/12/2022 VNĐ</b>	<b>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VNĐ</b>
Chi phí lãi vay	8.666.832.375	1.906.377.606
Chi phí tài chính khác	461.679.220	109.514.971
<b>Cộng</b>	<b>9.128.511.595</b>	<b>2.015.892.577</b>
<b>5. Chi phí bán hàng</b>	<b>Từ 01/10/2022 Đến 31/12/2022 VNĐ</b>	<b>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VNĐ</b>
Chi phí bán hàng	2.179.746.000	510.922.437
<b>Cộng</b>	<b>2.179.746.000</b>	<b>510.922.437</b>
<b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Từ 01/10/2022 Đến 31/12/2022 VNĐ</b>	<b>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VNĐ</b>
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.538.821.074	2.977.068.534
Phân bổ lợi thế thương mại trong kỳ	103.356.537	-
<b>Cộng</b>	<b>6.642.177.611</b>	<b>2.977.068.534</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>	<b>Từ 01/10/2022 Đến 31/12/2022 VNĐ</b>	<b>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VNĐ</b>
Thu nhập khác	32.085.207	899.396.836
<b>Cộng</b>	<b>32.085.207</b>	<b>899.396.836</b>
<b>8. Chi phí khác</b>	<b>Từ 01/10/2022 Đến 31/12/2022 VNĐ</b>	<b>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 VNĐ</b>
Chi phí khác	26.937.692	1.426.008.473
<b>Cộng</b>	<b>26.937.692</b>	<b>1.426.008.473</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 QUÝ 4 NĂM 2022**

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)**

---

### **VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

#### **1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính**

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2022 và kết thúc ngày 31/12/2022 cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **2. Rủi ro tín dụng**

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

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

#### **3. Phải thu khách hàng**

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

#### **4. Rủi ro thị trường**

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

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

#### **5. Rủi ro lãi suất**

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2022 (tiếp theo)**

---

### 6. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh. 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 quý nội bộ của Công ty.

Kết quả kinh doanh bao gồm các khoản có liên quan trực tiếp đến bộ phận và các khoản có thể phân bổ được trên một cơ sở hợp lý. Các khoản không phân bổ được bao gồm các tài khoản tạo thu nhập và doanh thu, các khoản vay chịu lãi, và chi phí chung của Công ty.

Người lập biểu



Đỗ Thị Ninh

Kế toán trưởng



Trần Thị Tuyết

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa