



1369
CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG 1369
1369 CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY
Số: 41/CBTT-C69.2025
No: 41/CBTT-C69.2025

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

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

Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2025
Hai Phong, October 29th, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

PERIODIC DISCLOSURE OF FINANCIAL STATEMENTS

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

To: - The State Securities Commission;

- HaNoi Stock Exchange.

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

Pursuant to Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance guiding information disclosure in the securities market, Construction Joint Stock Company 1369 hereby discloses the Consolidated Financial Statements for the Third Quarter of 2025 as follows:

1. Tên công ty/ Name of company: Công ty Cổ phần Xây dựng 1369/ 1369 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

- Mã chứng khoán/ *Stock symbol*: C69.
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address of headoffice*: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng/ *No 37, 38 Da Tuong street, Le Thanh Nghi Ward, Hai Phong city.*

- Điện thoại/ *Telephone*: 0220.3891.898

- Email: cpxd1369@1369.vn

- Website: <https://cpxd1369.com.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố/ Disclosed information

- **BCTC hợp nhất quý 3 năm 2025/ Consolidated Financial Statements for the Third Quarter of 2025**

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

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

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

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

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

☐ **Có/Yes**

☐ **Không/No**

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

☐ **Có/Yes**

☐ **Không/No**

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

☐ **Có/Yes**

☐ **Không/No**

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

☒ **Có/Yes**

☐ **Không/No**

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

☒ **Có/Yes**

☐ **Không/No**

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

☐ **Có/Yes**

☐ **Không/No**

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

☐ **Có/Yes**

☐ **Không/No**

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/10/2025 tại đường dẫn: <https://cpxd1369.com.vn/tai-lieu/bao-cai-tai-chinh/>. This information has been published on the company's website on 29/10/2025 at the link: <https://cpxd1369.com.vn/tai-lieu/bao-cai-tai-chinh/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố./ *We hereby certify that the disclosed*

information is true and take full legal responsibility for the content of the disclosed information

Tài liệu đính kèm:

- BCTC hợp nhất quý 3 năm 2025
Consolidated Financial Statements for
the Third Quarter of 2025
- Văn bản giải trình số: 80/CVGT-
C69.25/
Explanation document No.: 80/CVGT-
C69.25

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTY GENERAL DIRECTOR



NGUYỄN THỊ THUÝ
NGUYEN THI THUY



**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG 1369
1369 CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY**
Số: 80/ CVGT-C69.25
No: 80/ CVGT-C69.25

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

Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2025
Hai Phong, October 29th, 2025

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

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

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Xây dựng 1369/ *Name of company :1369 CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY*

2. Mã chứng khoán: C69/ *Stock symbol: C69*

3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng/ *Address of headoffice: No 37, 38 Da Tuong street, Le Thanh Nghi Ward, Hai Phong city.*

4. Điện thoại: 0220.3891.898/ *Telephone: 0220.3891.898*

5. Người thực hiện công bố thông tin: Bà Nguyễn Thị Thuý – Phó Tổng Giám đốc
Person responsible for disclosure: Mrs. Nguyen Thi Thuy - Deputy General Director

6. Loại thông tin công bố: định kỳ/ *Type of disclosed information: Periodic.*

7. Nội dung công bố thông tin/ *Disclosed information content:*

7.1 Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 được lập ngày 29/10/2025 bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh Báo cáo tài chính./ *Consolidated Financial Statements for the Third Quarter of 2025 of Construction Joint Stock Company 1369 were prepared on 29/10/2025, including the Balance Sheet, Income Statement, Cash Flow Statement, and Notes to the Financial Statements.*

7.2 Nội dung giải trình: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN tại Kỳ báo cáo quý 3 năm 2025 so với kỳ báo cáo quý 3 năm 2024/ *Explanation of the differences in corporate income tax net profit in the financial reporting period of the third quarter of 2025 compared to the financial reporting period of the third quarter of 2024.*

ĐV: VNĐ

STT	Các chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Quý 3 năm 2024 <i>The Third Quarter 2024</i>	Quý 3 năm 2025 <i>The Third Quarter 2025</i>	Biến động <i>Change</i>	
				Giá trị <i>Value</i>	Tỷ lệ <i>Percentage</i>
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ/ <i>Revenue from sales and service provision</i>	286.430.240.083	172.180.446.059	(114.249.794.024)	- 39,9%
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất/ <i>Consolidated profit after tax</i>	1.828.716.213	7.288.563.085	5.459.846.872	+ 298,6%

Nguyên nhân/Reasons:

- Doanh thu thuần hợp nhất Quý III/2025 đạt 172,2 tỷ đồng, giảm 39,9% so với cùng kỳ năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu do mảng kinh doanh ô tô của công ty con sụt giảm doanh thu trong bối cảnh thị trường ô tô trong nước chững lại, đồng thời Công ty điều chỉnh cơ cấu doanh thu, giảm tỷ trọng hoạt động thương mại có biên lợi nhuận thấp.

- Tuy nhiên, mảng bất động sản và xây dựng trong Nhóm Công ty vẫn duy trì kết quả ổn định với biên lợi nhuận gộp cao. Bên cạnh đó, chi phí tài chính tại các công ty con giảm nhờ tối ưu cơ cấu vốn và kiểm soát chi phí lãi vay, giúp lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Nhóm Công ty tăng 5,5 tỷ đồng, tương ứng 298,6% so với cùng kỳ năm trước. Biến động này phản ánh hiệu quả tích cực trong công tác quản trị, cơ cấu lại hoạt động và định hướng kinh doanh bền vững của Công ty trong năm 2025.

- Consolidated net revenue for Q3/2025 reached VND 172.2 billion, down 39.9% compared to the same period in 2024. The main reason was the decline in revenue from the automobile business segment of the subsidiary, due to the stagnation of the domestic car market. In addition, the Company adjusted its revenue structure, reducing the proportion of low-margin trading activities.

- However, the real estate and construction segments within the Group maintained stable performance with high gross profit margins. Moreover, financial expenses at subsidiaries decreased thanks to capital structure optimization and effective control of interest expenses, resulting in a VND 5.5 billion increase in consolidated net profit after tax, equivalent to 298.6% compared to the same period last year. This fluctuation reflects the positive impact of effective management, business restructuring, and the Company's sustainable business orientation in 2025.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29/10/2025 tại đường dẫn: [http://www.cpxd1369.com.vn./](http://www.cpxd1369.com.vn/) This information has been published on the company's website on 29/10/2025 at the link: <http://www.cpxd1369.com.vn.>

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

Nơi nhận:/ Recipients:

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

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTY GENERAL DIRECTOR



NGUYỄN THỊ THUY
NGUYEN THI THUY

**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG 1369**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2025**

*Hải Phòng
Ngày 29 tháng 10 năm 2025*

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1-3

2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

4-5

3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

6-7

4. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

8-30

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

Mẫu số B03-DN

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.339.834.564.506	1.056.130.757.548
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	42.262.947.119	38.860.091.232
1. Tiền	111		42.262.947.119	13.860.091.232
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	25.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		34.731.000.000	213.351.000.000
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	34.731.000.000	213.351.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		295.312.155.129	241.582.402.234
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	25.368.404.943	56.681.243.912
2. Tra trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	9.469.520.452	38.865.372.588
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	182.400.000.000	58.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	78.074.229.734	88.035.785.734
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		964.708.479.099	560.561.959.791
1. Hàng tồn kho	141	V.7	964.708.479.099	560.561.959.791
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.819.983.159	1.775.304.291
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		956.079.863	358.939.353
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.859.885.597	1.415.880.638
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	4.017.699	484.300
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		249.280.619.397	135.458.520.920
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		19.465.000.000	18.900.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	19.465.000.000	18.900.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		29.398.663.783	34.478.233.245
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	29.095.330.461	34.069.899.920
- Nguyên giá	222		97.278.327.589	104.691.052.207
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(68.182.997.128)	(70.621.152.287)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-

- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	303.333.322	408.333.325
- Nguyên giá	228		919.000.000	919.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(615.666.678)	(510.666.675)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	875.000.024	1.203.125.021
- Nguyên giá	231		3.500.000.000	3.500.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(2.624.999.976)	(2.296.874.979)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.930.659.355	1.232.159.355
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.930.659.355	1.232.159.355
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		193.637.119.982	75.333.302.416
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	51.837.119.982	37.833.302.416
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	141.800.000.000	37.500.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.974.176.253	4.311.700.883
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		778.953.977	1.010.727.488
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		439.047.945	234.729.452
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		2.756.174.331	3.066.243.943
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.589.115.183.903	1.191.589.278.468
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		701.033.249.744	341.836.847.005
I. Nợ ngắn hạn	310		700.307.385.201	341.366.847.005
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	62.880.204.526	45.267.564.779
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	30.837.680.391	12.625.156.755
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	381.981.587.642	9.577.567.768
4. Phải trả người lao động	314		1.140.002.008	1.922.455.612
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	496.724.844	3.712.858.607
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	7.200.122.785	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	43.908.702.906	233.888.817
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	171.498.956.229	267.862.550.797
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	363.403.870	164.803.870
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		725.864.543	470.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	272.000.000	470.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-

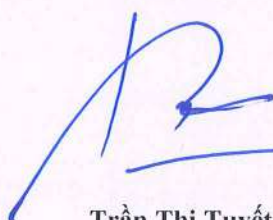
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		453.864.543	
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V19	888.081.934.159	849.752.431.463
I. Vốn chủ sở hữu	410		888.081.934.159	849.752.431.463
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		617.999.720.000	617.999.720.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		617.999.720.000	617.999.720.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.000.000.000	2.500.000.000
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		87.664.105.856	51.733.500.353
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		50.333.500.353	51.733.500.353
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		37.330.605.503	
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		179.418.108.303	177.519.211.110
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.589.115.183.903	1.191.589.278.468

Người lập biểu



Phạm Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Trần Thị Tuyết

Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

Mẫu số B02-DN

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	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	VI.1	172.180.446.059	286.430.240.083	601.451.757.928	687.306.183.043
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		172.180.446.059	286.430.240.083	601.451.757.928	687.306.183.043
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	156.160.751.238	276.000.306.363	551.039.597.401	651.258.145.782
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		16.019.694.821	10.429.933.720	50.412.160.527	36.048.037.261
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.210.907.115	3.494.074.624	29.248.039.167	13.808.140.507
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.111.802.531	3.613.401.131	10.166.372.214	13.653.248.215
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.879.369.972	3.277.604.198	9.562.299.837	12.956.559.388
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2b	493.903.504	(664.950.874)	1.111.266.718	(308.054.948)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.787.903.517	1.569.866.747	5.465.953.326	4.916.146.607
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	5.493.852.411	4.727.866.805	15.581.229.105	13.733.468.081
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22)-(25+26) + 24}	30		9.330.946.981	3.347.922.787	49.557.911.767	17.245.259.917
12. Thu nhập khác	31		15.162.969	59.071.336	390.035.537	161.212.636
13. Chi phí khác	32		89.208.327	331.765.637	220.490.640	865.810.825
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(74.045.358)	(272.694.301)	169.544.897	(704.598.189)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		9.256.901.623	3.075.228.486	49.727.456.664	16.540.661.728

16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.840.654.389	1.407.468.832	10.248.407.918	4.876.833.631
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		127.684.149	(160.956.559)	249.546.050	(437.903.335)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		7.288.563.085	1.828.716.213	39.229.502.696	12.101.731.432
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		6.311.753.843	1.075.425.439	37.330.605.503	9.886.315.791
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62		976.809.242	753.290.774	1.898.897.193	2.215.415.641
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		-			
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-			

Người lập biểu



Phạm Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Trần Thị Tuyết

Hai Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2025



Lê Tuấn Nghĩa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369Địa chỉ: Số 37, 38, phố Dã Tượng, P. Lê Thanh Nghị,
thành phố Hải Phòng**Mẫu số B03-DN**(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****(Theo phương pháp gián tiếp) (*)****tại ngày 30/09/2025****Đơn vị tính: VNĐ**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
1. Lợi nhuận trước thuế	1		49.727.456.664	16.540.661.728
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	V.08-10	6.761.474.991	6.564.449.956
- Các khoản dự phòng	3		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(37.554)	218.129
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(27.253.151.051)	(9.651.171.744)
- Chi phí lãi vay	6		9.562.299.837	12.956.559.388
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		38.798.042.887	26.410.717.457
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		44.813.914.672	262.372.112.570
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(404.146.519.308)	(116.011.151.945)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		445.758.809.721	(47.732.775.213)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(365.366.999)	430.044.804
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(10.222.986.495)	(13.119.549.020)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(6.683.248.216)	(5.082.246.793)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(101.400.000)	(350.860.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		107.851.246.262	106.916.291.860
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			-	-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.160.247.273)	(6.178.051.976)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		736.983.165	699.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(288.521.000.000)	(305.511.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		342.741.000.000	328.796.935.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(161.000.000.000)	(66.450.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		89.620.000.000	65.362.375.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.696.430.747	10.021.235.431
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(7.886.833.361)	26.740.584.364
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		415.957.704.025	751.308.424.822

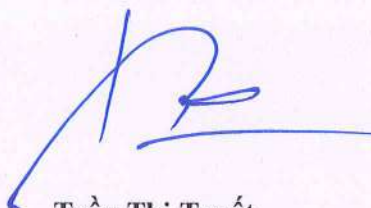
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(512.519.298.593)	(861.997.265.970)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
7. Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát	37		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(96.561.594.568)	(110.688.841.148)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ($50 = 20+30+40$)	50		3.402.818.333	22.968.035.076
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	38.860.091.232	28.449.161.922
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		37.554	(218.129)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ($70 = 50+60+61$)	70	V.1	42.262.947.119	51.416.978.869

Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Phạm Ngọc Diệp

Trần Thị Tuyết

Lê Tuấn Nghĩa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Nhóm Công ty

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

5a. Danh sách Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	Xóm 7, xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình	Xây lắp, thương mại và dịch vụ	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	Số 50 phố Hoàng Ngân, phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng, tư vấn, kinh doanh bất động sản	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%
Công ty TNHH Toàn Thắng	245A đường Nguyễn Lương Bằng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng	Đại lý xe ô tô và xe có động cơ khác	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới Tổ 4 phường Nghĩa Đức	Tổ dân phố 4, phường Bắc Gia Nghĩa, tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh Bất động sản	62,30%	62,30%	70,00%	70,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)

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

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

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

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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (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 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.

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.
- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)

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.

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

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

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số 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. 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 – 25
Máy móc và thiết bị	03 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06

9. 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 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. 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.

10. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)

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.

11. 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.

12. 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.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)

14. 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.

15. 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.
- Nhóm Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)

theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)

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 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.

20. 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.

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

	30/09/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt	33.420.501.938	10.349.148.226
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.842.445.181	3.510.943.006
Các khoản tương đương tiền	-	25.000.000.000
Cộng	42.262.947.119	38.860.091.232

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)***2. Các khoản đầu tư tài chính****2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn ⁽ⁱ⁾	10.338.000.000	165.000.000.000
Chứng chỉ tiền gửi ⁽ⁱⁱ⁾	24.393.000.000	48.351.000.000
Cộng	34.731.000.000	213.351.000.000

⁽ⁱ⁾ Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 5,05% - 6,0%/năm.⁽ⁱⁱ⁾ Chứng chỉ tiền gửi tại Công ty Tài chính TNHH Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng SMBC có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất từ 6,1%/năm - 6,7%/năm, toàn bộ được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.**2b. Đầu tư vào công ty liên kết**

	Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh	Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	Cộng
30/09/2025					
Giá gốc	15.000.000.000	27.000.000.000	10.000.000.000	-	52.000.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	14.340.280	(24.423.982)	(152.796.316)	-	(162.880.018)
Cộng	15.014.340.280	26.975.576.018	9.847.203.684	-	51.837.119.982
01/01/2025					
Giá gốc	-	-	10.000.000.000	28.800.000.000	38.800.000.000
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	-	-	(1.274.146.736)	307.449.152	(966.697.584)
Cộng	-	-	8.725.853.264	29.107.449.152	37.833.302.416

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

	30/09/2025		01/01/2025	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh	1.000.000	42,09%	1.000.000	42,09%
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương ⁽ⁱ⁾	-	-	288.000	48,00%
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	2.691.925	35,00%	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2.700.000	45,00%	-	-

⁽ⁱ⁾ Trong kỳ, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương cho Ông Vương Anh Tuấn với giá chuyển nhượng là 33.120.000.000 VND, ghi nhận lãi 4.012.550.848 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)*

(ii) Trong kỳ, Công ty đã nhận chuyển nhượng phần vốn góp có giá trị 26.919.246.945 VND tại Công ty TNHH Sunfeel Việt Nam (tương đương 35% vốn điều lệ) với giá chuyển nhượng 15.000.000.000 VND. Sau đó, Công ty TNHH Sunfeel Việt Nam chuyển đổi mô hình thành Công ty Cổ phần. Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty sở hữu 2.691.925 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam, tương đương 35% vốn điều lệ.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3301743692 ngày 21 tháng 5 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Huế cấp, Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369 có vốn điều lệ 60.000.000.000 VND. Trong kỳ, Nhóm Công ty đã đầu tư 27.000.000.000 VND, tương đương 2.700.000 cổ phần, chiếm 45% vốn điều lệ.

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

	Số đầu kỳ	Giảm do thanh lý	Tăng trong kỳ	Phần lãi/(lỗ) trong kỳ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đá Quảng Ninh	8.725.853.264	-	-	1.121.350.420	9.847.203.684
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	29.107.449.152	(29.107.449.152)	-	-	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	-	-	15.000.000.000	14.340.280	15.014.340.280
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	-	-	27.000.000.000	(24.423.982)	26.975.576.018
Cộng	37.833.302.416	(29.107.449.152)	42.000.000.000	1.111.266.718	51.837.119.982

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với 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 01/01/2025 đến 30/09/2025 VNĐ	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VNĐ
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đá Quảng Ninh		
Doanh thu xây dựng	-	4.551.756.481
Lãi cho vay	348.767.123	375.342.465
Mua vật tư hàng hoá	3.825.000	8.325.000
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam		
Cho vay	32.400.000.000	-
Lãi cho vay	496.810.958	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369		
Góp vốn vào công ty liên kết	27.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)***2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	30/09/2025		01/01/2025	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Dương ⁽ⁱ⁾	37.500.000.000	-	37.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương ⁽ⁱⁱ⁾	10.800.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương ⁽ⁱⁱⁱ⁾	68.300.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Palmyland ^(iv)	25.200.000.00	-	-	-
Cộng	141.800.000.000	-	37.500.000.000	-
<p>(i) Nhóm Công ty sở hữu 375.000 cổ phần, chiếm 15,00% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Dương.</p> <p>(ii) Nhóm công ty sở hữu 1.080.000 cổ phần, chiếm 18,00% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương</p> <p>(iii) Nhóm công ty sở hữu 6.830.000 cổ phần, chiếm 5,00% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương.</p> <p>(iv) Nhóm công ty sở hữu 2.520.000 cổ phần, chiếm 15,00% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Palmyland.</p>				

Giá trị hợp lý

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

Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	2.311.003.560	3.286.620.000
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	2.311.003.560	3.286.620.000
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	23.057.401.383	53.394.623.912
Ban quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Vân Hồ	1.964.090.000	7.377.920.000
Các khách hàng khác	21.093.311.383	46.016.703.912
Cộng	25.368.404.943	56.681.243.912

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Bà Nguyễn Thị Nguyên	-	20.000.000.000
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Đông Hải Quảng Ninh - Xí nghiệp Đá Thông Nhất	1.964.718.890	-
Văn phòng tư vấn và chuyển giao công nghệ xây dựng	1.473.700.000	1.473.700.000
Các nhà cung cấp khác	6.031.101.562	17.391.672.588
Cộng	9.469.520.452	38.865.372.588

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)***5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	65.400.000.000	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	24.900.000.000	-
Ông Trần Xuân Bản	6.000.000.000	7.000.000.000
Ông Phạm Văn Thụ	-	4.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải	29.500.000.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	117.000.000.000	42.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Đất Việt	-	10.000.000.000
Ông Trần Văn Trường	15.000.000.000	17.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Vương Anh Tuấn	30.000.000.000	-
Ông Nguyễn Tiến Đại	19.000.000.000	-
Bà Vũ Thị Nga	25.000.000.000	-
Ông Nguyễn Đức Toàn	20.000.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân khác	-	7.000.000.000
Cộng	182.400.000.000	58.000.000.000

Thông tin bổ sung về các khoản cho vay:

- Khoản cho vay Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh không có tài sản đảm bảo, để bổ sung vốn thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn 12 tháng, lãi suất 8%/năm.
- Khoản cho vay Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam đảm bảo bằng hàng tồn kho Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh có thời hạn từ 9 tháng với lãi suất 8%/năm.
- Các khoản cho vay các tổ chức và cá nhân khác có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng, lãi suất 2% đến 6%/năm. Các khoản cho vay được đảm bảo bằng tài sản của bên vay.

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

	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	538.673.971	-	304.657.533	-
Ông Trần Xuân Bản - Tiền lãi cho vay	96.986.301	-	24.931.507	-
Ông Phạm Văn Thụ - Tiền lãi cho vay	-	-	3.287.671	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh - Tiền lãi cho vay	100.821.918	-	276.438.355	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt nam- Tiền lãi cho vay	340.865.752	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	77.535.555.763	-	87.731.128.201	-
Phải thu về ủy thác ⁽ⁱ⁾	52.519.452.055	-	61.417.643.835	-
Tạm ứng ⁽ⁱⁱ⁾	15.000.000.000	-	5.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)*

Ký quỹ, ký cược khác	5.100.000.000	-	10.100.000.000	-
Dự thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.354.109.384	-	4.384.257.567	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	3.561.994.324	-	6.829.226.799	-
Cộng	78.074.229.734	-	88.035.785.734	-

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

6b. Phải thu dài hạn khác

Phải thu các tổ chức khác	30/09/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Ký quỹ, ký cược- Công ty TNHH Tân Hưng ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18.900.000.000	18.900.000.000
Ký quỹ, ký cược- Công ty TNHH Đồng Anh ^(iv)	500.000.000	-
Ký quỹ, ký cược khác	65.000.000	-
Cộng	19.465.000.000	18.900.000.000

- (iii) Là khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Tân Hưng theo Biên bản thỏa thuận ngày 25/6/2024 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng môi giới bất động sản tại Dự án Cụm công nghiệp phía Tây Việt Hòa khi Dự án đủ điều kiện bán hàng. Ngày 27/6/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương đã ban hành Quyết định số 2686/QĐ-UBND về chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp phía tây Việt Hoà do Công ty TNHH Tân Hưng làm chủ đầu tư, diện tích 599.413m², tổng vốn đầu tư 731.371.422.000 VNĐ, thời hạn hoạt động 50 năm, thời gian xây dựng và đưa vào hoạt động là 48 tháng kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.
- (iv) Là khoản đặt cọc thuê tài sản cho Công ty TNHH Đồng Anh theo hợp đồng thuê tài sản số 01/2024/HĐ/C69-ĐA ngày 12/12/2024, thời hạn thuê 5 năm để phục vụ hoạt động kinh doanh và cho thuê lại.

7. Hàng tồn kho

	30/09/2025		01/01/2025	
	VNĐ		VNĐ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	2.275.731.136	-
Nguyên liệu, vật liệu	16.218.550.603	-	20.462.507.003	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	869.873.913.526	-	452.827.820.934	-
Hàng hóa	78.616.014.970	-	84.995.900.718	-
Cộng	964.708.479.099	-	560.561.959.791	-

- (i) Chi tiết theo các công trình, dự án như sau:

	30/09/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Dự án BĐS Thôn Cầ - Đồng Côi - Bắc Ninh		
(Chi phí quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng, xây dựng của các lô đất xây thô)	41.877.044.612	75.295.355.044
Dự án BĐS Ninh Xá - Bắc Ninh	8.605.411.104	8.591.856.275

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)*

	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
Dự án BĐS Thái Học - Bình Giang (Tiền sử dụng đất, chi phí khác)	469.258.988.009	29.801.209.324
Dự án Khu nhà ở Do Nha - Bắc Ninh (Chi phí quyền sử dụng đất, tư vấn, quản lý giám sát, lãi vay)	213.689.123.778	213.308.925.964
Các dự án bất động sản khác	118.861.237.767	118.177.620.016
Các công trình, dự án khác	17.582.108.256	7.652.854.311
Cộng	869.873.913.526	452.827.820.934

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
01/01/2025	20.309.704.498	49.637.927.378	32.928.872.807	1.779.990.364	34.557.160	104.691.052.207
Mua trong kỳ	-	-	1.461.747.273	-	-	1.461.747.273
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.737.743.710)	(3.136.728.181)	-	-	(8.874.471.891)
30/09/2025	20.309.704.498	43.900.183.668	31.253.891.899	1.779.990.364	34.557.160	97.278.327.589

Giá trị hao mòn

01/01/2025	17.645.807.792	33.985.699.308	17.356.909.512	1.598.178.515	34.557.160	70.621.152.287
Khấu hao trong kỳ	862.350.469	2.334.738.280	2.683.894.150	137.297.480	-	6.018.280.379
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.737.743.710)	(2.718.691.828)	-	-	(8.456.435.538)
30/09/2025	18.508.158.261	30.582.693.878	17.322.111.834	1.735.475.995	34.557.160	68.182.997.128

Giá trị còn lại

01/01/2025	2.663.896.706	15.652.228.070	15.571.963.295	181.811.849	-	34.069.899.920
30/09/2025	1.801.546.237	13.317.489.790	13.931.780.065	44.514.369	-	29.095.330.461

9. Tài sản cố định vô hình

Là phần mềm máy tính, chi tiết:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
01/01/2025	919.000.000	510.666.675	408.333.325
Khấu hao trong kỳ	-	105.000.003	(105.000.003)
30/09/2025	919.000.000	615.666.678	303.333.322

10. 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
01/01/2025	3.500.000.000	2.296.874.979	1.203.125.021
Khấu hao trong kỳ	-	328.124.997	(328.124.997)
30/09/2025	3.500.000.000	2.624.999.976	875.000.024

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)*

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.

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>500.729.000</i>	-
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	496.598.000	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	4.131.000	-
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>62.379.475.526</i>	<i>45.267.564.779</i>
Công ty TNHH Tư vấn Sunfeel huyện Phụng Tiết, thành Phố Trùng Khánh ⁽ⁱ⁾	7.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Liên doanh Ô tô Hyundai Thành Công Việt Nam	24.551.428.720	10.755.295.950
Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Ninh	18.644.202.000	18.644.201.000
Các nhà cung cấp khác	11.683.844.806	15.868.067.829
Cộng	62.880.204.526	45.267.564.779

⁽ⁱ⁾ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 04/05/2025 ký với Công ty TNHH Tư vấn Sunfeel huyện Phụng Tiết, thành Phố Trùng Khánh với giá chuyển nhượng 15.000.000.000 VNĐ tương đương 35% vốn điều lệ. Trong kỳ báo cáo đã thanh toán 7.500.000.000 VNĐ, số còn lại phải thanh toán trước ngày 31/10/2025.

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Bình Bắc	1.837.800.000	-
Công ty CP Sàn giao dịch BĐS Thăng Long 369	2.736.336.300	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Bất động sản An Phát NS	15.290.495.000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ Cao Hùng	1.900.000.000	-
Các khách hàng khác	9.073.049.091	12.625.156.755
Cộng	30.837.680.391	12.625.156.755

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025		Số phát sinh trong kỳ		30/09/2025	
	VNĐ				VNĐ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.585.247.070	-	7.679.708.540	(4.874.900.038)	5.394.073.271	4.017.699
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	645.601.455	(645.601.455)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.892.777.575	-	10.248.407.918	(6.683.248.216)	10.457.937.277	-
Thuế thu nhập cá nhân	79.916.789	484.300	170.953.188	(197.255.845)	53.129.832	-
Thuế bảo vệ môi trường	19.626.334	-	-	(19.626.334)	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)*

	01/01/2025		Số phát sinh trong kỳ		30/09/2025	
	VNĐ				VNĐ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế nhà đất			75.883.269	(55.762.509)	20.120.760	-
Lệ phí môn bài	-	-	20.000.000	(20.000.000)	-	-
Tiền sử dụng đất dự án Thái Học- Bình Giang ⁽ⁱ⁾	-	-	436.456.326.502	(70.400.000.000)	366.056.326.502	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	79.478.266	(79.478.266)	-	-
Cộng	9.577.567.768	484.300	455.376.359.138	(82.975.872.663)	381.981.587.642	4.017.699

⁽ⁱ⁾ Tổng tiền sử dụng đất của Dự án đầu tư xây dựng Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, huyện Bình Giang do Liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD phải nộp theo thông báo số 4790/TB-CCTKV5 của chỉ cục thuế khu vực 5 ngày 29/06/2025 và điều chỉnh theo thông báo số 957/TB-HPH ngày 31/7/2025 của Cục thuế Thành phố Hải Phòng là 467.010.715.886 VNĐ; Kinh phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư tự nguyện ứng trước trừ vào tiền sử dụng đất là 30.554.389.380 VNĐ; Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước là 436.456.326.502 VNĐ. Kết thúc kỳ báo cáo Công ty đã nộp số tiền 70.400.000.000 VNĐ vào ngân sách.

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.

14. Chi phí phải trả

	30/09/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Dự trả chi phí lãi vay	496.724.844	524.320.645
Trích trước chi phí công trình	-	3.188.537.962
Cộng	496.724.844	3.712.858.607

15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu nhận trước	7.500.000	-
Dự án Khu dân cư Thôn Cả Đông côi, Thuận Thành,	7.192.622.785	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)*

	30/09/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
tỉnh Bắc Ninh – tiền khách hàng đóng theo tiến độ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai		
Cộng	7.200.122.785	
16. Phải trả ngắn hạn khác		
	30/09/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD ⁽ⁱ⁾	43.500.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác	408.702.906	233.888.117
Cộng	43.908.702.906	233.888.117
<i>(i) Khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, huyện Bình Giang theo thoả thuận liên danh ngày 10/4/2020 ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD. Các bên thoả thuận cùng góp vốn thực hiện dự án với tỷ lệ 50/50.</i>		
17. Vay		
17a. Vay ngắn hạn		
	30/09/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<i>Vay Bên liên quan</i>	2.711.600.000	3.545.000.000
Ông Lê Anh Luân	2.711.600.000	960.000.000
Bà Phạm Thị Thu	-	2.585.000.000
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	162.423.356.229	241.750.339.157
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Dương	21.814.449.812	22.524.721.749
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	24.022.172.425	14.747.563.326
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	10.265.908.422	19.843.122.989
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành Đông	27.138.351.261	75.994.763.277
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long	21.860.654.760	19.997.414.800
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương	9.582.294.386	9.372.509.111
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hải Dương	1.484.936.958	4.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Hải Dương	1.300.000.000	2.788.574.869
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hải Dương	27.662.348.750	58.223.678.496
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển - Chi nhánh Hải Dương	17.292.239.455	14.257.990.540
<i>Vay Công ty Cổ phần Sàn Giao dịch Bất động sản Thăng Long 369</i>	6.100.000.000	6.100.000.000
<i>Vay ngắn hạn các cá nhân</i>	-	4.000.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	264.000.000	12.467.211.640
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	264.000.000	264.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)*

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Long Biên	-	12.203.211.640
Cộng	171.498.956.229	267.862.550.797

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

17b. Vay dài hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	272.000.000	470.000.000
Cộng	272.000.000	470.000.000

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

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	164.803.870	215.663.870
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	300.000.000	300.000.000
Chi quỹ	(101.400.000)	(350.860.000)
Số cuối kỳ	363.403.870	164.803.870

19. Vốn chủ sở hữu**19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu kỳ trước	617.999.720.000	2.000.000.000	36.220.736.359	172.573.443.439	828.793.899.798
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	9.886.315.791	2.215.415.641	12.101.731.432
Thù lao HĐQT, BKS			(600.000.000)		(600.000.000)
Trích lập các Quỹ		500.000.000	(800.000.000)		(300.000.000)
Số dư cuối năm trước	617.999.720.000	2.500.000.000	44.707.052.150	174.788.859.080	839.995.631.230
Số dư đầu kỳ này	617.999.720.000	2.500.000.000	51.733.500.353	177.519.211.110	849.752.431.463
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	37.330.605.503	1.898.897.193	39.229.502.696
Thù lao HĐQT, BKS			(600.000.000)		(600.000.000)
Trích lập các Quỹ		500.000.000	(800.000.000)		(300.000.000)
Số dư cuối kỳ này	617.999.720.000	3.000.000.000	87.664.105.856	179.418.108.303	888.081.934.159

19b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	61.799.972	61.799.972
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra	61.799.972	61.799.972
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	61.799.972	61.799.972

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)***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**

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	129.026.963.775	261.225.303.093
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.096.834.695	15.107.188.103
Doanh thu kinh doanh bất động sản	26.602.127.843	2.432.896.502
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.881.410.220	7.288.935.184
Doanh thu khác	573.109.526	375.917.201
Cộng	172.180.446.059	286.430.240.083

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Giá vốn bán hàng hóa	126.150.178.678	258.957.838.880
Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.769.425.010	8.814.558.822
Giá vốn kinh doanh bất động sản	19.634.011.693	1.925.953.883
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.607.135.857	6.301.954.778
Cộng	156.160.751.238	276.000.306.363

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.558.573.077	1.734.683.567
Lãi suất phải trả theo các hợp đồng uỷ thác	642.630.138	593.972.602
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	37.555	6.742.408
Doanh thu tài chính khác	9.666.345	1.158.676.047
Cộng	3.210.907.115	3.494.074.624

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	2.879.369.972	3.277.604.198
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	81.483.942
Chi phí tài chính khác	232.432.559	254.312.991
Cộng	3.111.802.531	3.613.401.131

5. Chi phí bán hàng

Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024
VND	VND

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)*

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VNĐ	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VNĐ
Các chi phí khác	1.787.903.517	1.569.866.747
Cộng	1.787.903.517	1.569.866.747

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VNĐ	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VNĐ
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.390.495.874	4.624.510.268
Phân bổ lợi thế thương mại trong kỳ	103.356.537	103.356.537
Cộng	5.493.852.411	4.727.866.805

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 01/07/2025 và kết thúc ngày 30/09/2025 cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025.

2. Rủi ro tín dụng

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

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

3. Phải thu khách hàng

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

4. Rủi ro thị trường

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

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

5. Rủi ro lãi suất

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2025 (tiếp theo)

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.

Lập, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Phạm Ngọc Diệp

Kế toán trưởng

Trần Thị Tuyết

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa