



1369
CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG 1369
1369 CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY
Số: 34/CBTT-C69.2025
No: 34/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 Dương, ngày 30 tháng 07 năm 2025
Hai duong, July 30th, 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 2 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 Second 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: cpzd1369@1369.vn

- Website: <https://cpzd1369.com.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố/ Disclosed information

- **BCTC hợp nhất quý 2 năm 2025/ Consolidated Financial Statements for the Second 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 30/07/2025 tại đường dẫn: <https://cpxd1369.com.vn/tai-lieu/bao-cai-tai-chinh/>. This information has been published on the company's website on 30/07/2025 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 2 năm 2025
Consolidated Financial Statements for
the Second Quarter of 2025
- Văn bản giải trình số: 44/CVGT-
C69.25/
Explanation document No.: 44/CVGT-
C69.25



NGUYỄN THỊ THUÝ
NGUYEN THI THUY



**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG 1369
1369 CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY**
Số: 44/ CVGT-C69.25
No: 44/ 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 Dương, ngày 30 tháng 07 năm 2025
Hai Duong, July 30th, 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 2 năm 2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 được lập ngày 29/07/2025 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 Second Quarter of 2025 of Construction Joint Stock Company 1369 were prepared on 29/07/2025, 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 2 năm 2025 so với kỳ báo cáo quý 2 năm 2024/ *Explanation of the differences in corporate income tax net profit in the financial reporting period of the second quarter of 2025 compared to the financial reporting period of the second quarter of 2024.*

STT	Các chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Quý 2 năm 2024 <i>The Second Quarter 2024</i>	Quý 2 năm 2025 <i>The Second 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>	209.241.406.678	248.517.421.651	39.276.014.973	19%
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất/ <i>Consolidated profit after tax</i>	8.925.216.905	27.779.373.260	18.854.156.355	211,2%

Nguyên nhân/Reasons:

- Doanh thu tăng trưởng mạnh : 39,3 tỷ, tương ứng tỷ lệ tăng 19%
- Lợi nhuận sau thuế tăng đột biến: 18,9 tỷ, tương ứng tỷ lệ tăng 211,2%

Nguyên nhân chính do:

- Trong kỳ, công ty mẹ đã ghi nhận được doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản với lợi nhuận gộp đạt 16,8 tỷ đồng tăng trưởng 351%, chiếm tỷ trọng 62% so với cùng kỳ năm 2024. Bên cạnh đó, lợi nhuận tăng thêm do được ghi nhận lãi từ hoạt động đầu tư vốn tăng 387% so với quý 2 năm 2024.
- Ghi nhận kết quả kinh doanh ổn định từ công ty con, công ty liên kết.

- Revenue recorded strong growth, reaching VND 39.3 billion, up 19% year-over-year.
- Post-tax profit surged, to VND 18.9 billion, representing an increase of 211.2% compared to the same period last year.

The main contributing factors include:

- During the period, the parent company recognized revenue from real estate business activities, with a gross profit of VND 16.8 billion - up 351%, and accounting for 62% of the total compared to the same period in 2024. Additionally, was boosted by gains from capital investment activities, which rose 387% compared to Q2 2024.
- Stable business results were also recorded from subsidiaries and associated companies.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/07/2025 tại đường dẫn: <http://www.cpxd1369.com.vn/> This information has been published on the company's website on 30/07/2025 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.

Nơi nhận: / Recipients:

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

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC 
DEPUTY GENERAL DIRECTOR

NGUYỄN THỊ THUỶ
NGUYEN THI THUY

**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG 1369**



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

*Hải Phòng
Ngày 29 tháng 07 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	8-29

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)**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**
tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ 30/06/2025	Số đầu năm 01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.374.197.720.086	1.056.130.757.548
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	73.220.951.180	38.860.091.232
1. Tiền	111		23.220.951.180	13.860.091.232
2. Các khoản tương đương tiền	112		50.000.000.000	25.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		62.924.000.000	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	62.924.000.000	213.351.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		268.919.228.779	241.582.402.234
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	44.930.632.687	56.681.243.912
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	9.653.312.571	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	140.400.000.000	58.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	73.935.283.521	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		966.706.128.821	560.561.959.791
1. Hàng tồn kho	141	V.7	966.706.128.821	560.561.959.791
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.427.411.306	1.775.304.291
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		938.393.680	358.939.353
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.484.999.927	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		224.916.915.643	135.458.520.920
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		19.400.000.000	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	19.400.000.000	18.900.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		31.051.589.447	34.478.233.245
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	30.713.256.124	34.069.899.920
- Nguyên giá	222		97.374.147.589	104.691.052.207
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(66.660.891.465)	(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	338.333.323	408.333.325
- Nguyên giá	228		919.000.000	919.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(580.666.677)	(510.666.675)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	984.375.023	1.203.125.021
- Nguyên giá	231		3.500.000.000	3.500.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(2.515.624.977)	(2.296.874.979)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.417.159.355	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		1.417.159.355	1.232.159.355
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		167.943.216.478	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	51.343.216.478	37.833.302.416
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	116.600.000.000	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		4.120.575.340	4.311.700.883
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		892.900.636	1.010.727.488
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		368.143.836	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		2.859.530.868	3.066.243.943
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.599.114.635.729	1.191.589.278.468
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		718.281.626.999	341.836.847.005
I. Nợ ngắn hạn	310		717.621.850.714	341.366.847.005
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	56.431.564.029	45.267.564.779
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	7.064.711.431	12.625.156.755
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	453.751.675.016	9.577.567.768
4. Phải trả người lao động	314		1.058.975.597	1.922.455.612
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	493.546.119	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		7.500.000	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		250.908.592	233.888.817
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	198.199.566.060	267.862.550.797
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	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		659.776.285	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		66.500.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	338.000.000	470.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-

10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		255.276.285	
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V17	880.833.008.730	849.752.431.463
I. Vốn chủ sở hữu	410		880.833.008.730	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		81.371.409.669	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		31.037.909.316	
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		178.461.879.061	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		1.599.114.635.729	1.191.589.278.468

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thuý

Kế toán trưởng

Trần Thị Tuyết

Hải Phòng, ngày 29 tháng 07 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 30/06/2025

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	248.517.421.651	209.241.406.678	429.271.311.869	400.875.942.960
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		248.517.421.651	209.241.406.678	429.271.311.869	400.875.942.960
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	221.383.432.312	192.761.210.315	394.878.846.163	375.248.116.122
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		27.133.989.339	16.480.196.363	34.392.465.706	25.627.826.838
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	17.818.781.450	6.125.679.352	26.037.131.888	10.314.065.883
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.471.364.224	4.963.815.620	7.054.569.683	10.039.847.084
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.278.982.950	4.803.097.897	6.682.929.865	9.679.625.052
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2b	573.317.625	277.936.675	617.363.214	355.987.596
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.025.805.226	1.777.531.884	3.685.641.309	3.356.003.157
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	5.466.273.489	4.455.904.144	10.079.719.194	8.838.205.466
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22)-(25+26) + 24}	30		34.562.645.475	11.686.560.742	40.227.030.622	14.063.824.610
12. Thu nhập khác	31		343.443.283	81.835.599	386.947.662	102.141.299
13. Chi phí khác	32		104.709.842	292.696.045	131.282.313	534.044.731
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		238.733.441	(210.860.446)	255.665.349	(431.903.432)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		34.801.378.916	11.475.700.296	40.482.695.971	13.631.921.178

16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.838.095.810	2.618.118.150	8.380.256.803	3.469.278.399
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	183.909.846	(67.634.759)	121.861.901	(276.946.776)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	60	27.779.373.260	8.925.216.905	31.980.577.267	10.439.589.555
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61	27.098.005.106	8.140.724.803	31.037.909.316	8.940.595.197
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62	681.368.154	784.492.102	942.667.951	1.498.994.358
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	-	-	-	-
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	-	-	-	-

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thuy

Kế toán trưởng



Trần Thị Tuyết

Hải Phòng, ngày 29 tháng 7 năm 2025

Tổng giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38, phố Dã Tượng, P. Lê Thanh Nghi,
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 30/06/2025****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		40.482.695.971	13.631.921.178
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	V.08-10	4.575.920.068	4.366.300.977
- 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		(94.230)	(551.479.285)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(24.309.001.341)	(8.305.643.792)
- Chi phí lãi vay	6		6.682.929.865	9.679.625.052
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		27.432.450.333	18.820.724.130
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		44.217.261.560	7.287.140.631
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(406.144.169.030)	(37.324.976.485)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		439.142.453.897	(23.509.866.514)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(461.627.475)	46.887.236
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6.677.000.727)	(9.971.669.968)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(6.695.323.310)	(3.082.680.605)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(101.400.000)	(220.860.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		90.712.645.248	(47.955.301.575)
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		(1.237.817.273)	(3.219.202.340)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		646.074.074	699.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(227.824.000.000)	(120.394.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		281.351.000.000	247.768.935.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(143.300.000.000)	(28.950.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		82.120.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.187.848.406	7.526.910.961
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.056.894.793)	103.431.734.530
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		303.625.237.653	507.940.728.789

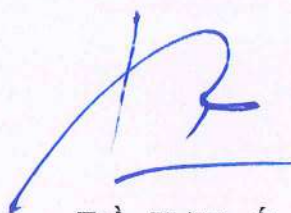
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(358.920.222.390)	(556.651.700.959)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
7. Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát	37		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(55.294.984.737)	(48.710.972.170)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		34.360.765.718	6.765.460.785
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		94.230	1.210.286
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	73.220.951.180	35.215.832.993

Hải Phòng, ngày 29 tháng 7 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thuy

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 II/2025

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II/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 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 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 Nghi, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/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 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 sunfeel Việt Nam từ ngày 06/05/2025	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 từ ngày 27/05/2025	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 II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/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 Nghi, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/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 II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/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 Nghi, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II/2025

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

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

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

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 Nghi, thành phố Hải Phòng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/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 II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/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 II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/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 II/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/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

	30/06/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt	5.112.840.208	10.349.148.226
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.808.110.972	3.510.943.006
Các khoản tương đương tiền	62.300.000.000	25.000.000.000
Cộng	73.220.951.180	38.860.091.232

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 II/2025*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/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:

	30/06/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Tiền gửi có kỳ hạn ⁽ⁱ⁾	17.000.000.000	165.000.000.000
Chứng chỉ tiền gửi ⁽ⁱⁱ⁾	45.924.000.000	48.351.000.000
Cộng	62.924.000.000	213.351.000.000

⁽ⁱ⁾ Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 4 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 2,2% - 2,9%/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 5,05%/năm - 7,0%/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
30/06/2025					
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	-	(22.635.220)	(634.148.302)	-	(656.783.522)
Cộng	15.000.000.000	26.977.364.780	9.365.851.698	-	51.343.216.478
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:

	30/06/2025		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⁾ Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp (288.000 cổ phần, tương ứng 48% vốn điều lệ) tại Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương cho Ông Vương Anh Tuấn.

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 II/2025*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/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) Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã đầu tư số tiền 27.000.000.000 VNĐ, tương ứng 45,00% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369.

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	-	-	639.998.434	9.365.851.698
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	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	-	-	27.000.000.000	(22.635.220)	26.977.364.780
Cộng	37.833.302.416	(29.107.449.152)	42.000.000.000	617.363.214	51.343.216.478

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 30/06/2025 VNĐ	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VNĐ
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đá Quảng Ninh		
Doanh thu xây dựng	-	2.861.044.444
Lãi cho vay	247.945.205	249.315.068
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam		
Cho vay	15.900.000.000	-
Lãi cho vay	108.252.055	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam		
Góp vốn vào công ty liên kết	27.000.000.000	-

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025 VNĐ		01/01/2025 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 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 II/2025*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/2025 (tiếp theo)*

	30/06/2025		01/01/2025	
	VNĐ		VNĐ	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương ⁽ⁱⁱⁱ⁾	68.300.000.000	-	-	-
Cộng	116.600.000.000	-	37.500.000.000	-
(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.				
(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				
(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.				

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

	30/06/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>2.786.620.000</i>	<i>3.286.620.000</i>
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	2.786.620.000	3.286.620.000
Công ty Cổ phần Gốm sứ Chu Đậu Hải Dương	-	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>42.144.012.687</i>	<i>53.394.623.912</i>
Ban quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Vân Hồ	1.964.090.000	7.377.920.000
Nguyễn Trung Thành- Phải thu từ thanh lý đầu tư vốn của Công ty TNHH Toàn Thắng (công ty con)	7.500.000.000	-
Các khách hàng khác	32.679.922.687	46.016.703.912
Cộng	44.930.632.687	56.681.243.912

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Bà Nguyễn Thị Nguyên	-	20.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	9.653.312.571	18.865.372.588
Cộng	9.653.312.571	38.865.372.588

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>56.400.000.000</i>	<i>16.000.000.000</i>
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy	5.000.000.000	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 II/2025*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/2025 (tiếp theo)*

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quảng Ninh		
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	15.900.000.000	-
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	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	84.000.000.000	42.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại	-	10.000.000.000
Đất Việt		
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	-
Các tổ chức và cá nhân khác	12.000.000.000	7.000.000.000
Cộng	140.400.000.000	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 (đến ngày 31/5/2026), lãi suất 8%/năm.
- Khoản cho vay Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam đảm bảo bằng cổ phần và 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 3 tới 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**

	30/06/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	802.717.478	-	304.657.533	-
Ông Trần Xuân Bản - Tiền lãi cho vay	21.369.863	-	24.931.507	-
Ông Phạm Văn Thụ - Tiền lãi cho vay	-	-	3.287.671	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải- Tiền lãi cho vay	148.712.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy	524.383.560	-	276.438.355	-
Quảng Ninh - Tiền lãi cho vay				
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt nam	108.252.055	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	73.132.566.043	-	87.731.128.201	-
Phải thu về ủy thác ⁽ⁱ⁾	51.876.821.917	-	61.417.643.835	-
Tạm ứng ⁽ⁱⁱ⁾	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược khác	10.100.000.000	-	10.100.000.000	-
Dự thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.775.785.675	-	4.384.257.567	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.379.958.451	-	6.829.226.799	-
Cộng	73.935.283.521	-	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 Yên và xã Giao Châu, huyện Giao Thủy thuộc tỉnh Nam Định.

6b. Phải thu dài hạn khác

Phải thu các tổ chức khác	30/06/2025 VNĐ	01/01/2025 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	-
Cộng	19.400.000.000	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 22/4/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương đã ban hành Quyết định số 981/QĐ-UBND về việc thành lập Cụm công nghiệp phía Tây Việt Hòa và giao Công ty TNHH Tân Hưng làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp, tiến độ thực hiện hoàn thành đến hết quý I năm 2028.

(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

	30/06/2025 VNĐ		01/01/2025 VNĐ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	2.275.731.136	-
Nguyên liệu, vật liệu	16.675.529.825	-	20.462.507.003	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾	877.651.034.678	-	452.827.820.934	-
Hàng hóa ⁽ⁱⁱ⁾	72.379.564.318	-	84.995.900.718	-
Cộng	966.706.128.821	-	560.561.959.791	-

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

	30/06/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
Dự án BĐS Thôn Cả - Đồng Côi - Bắc Ninh (Chi phí quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng, xây dựng của các lô đất xây thô)	55.045.668.313	75.295.355.044
Dự án BĐS Ninh Xá - Bắc Ninh	8.602.786.650	8.591.856.275
Dự án BĐS Thái Học - Bình Giang (Chi phí quản lý, tiền sử dụng đất)	471.163.633.713	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	118.782.701.970	118.177.620.016
Các công trình, dự án khác	10.367.120.254	7.652.854.311

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 II/2025

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

		30/06/2025		01/01/2025		
		VNĐ		VNĐ		
Cộng		877.651.034.678		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	-	-	1.052.817.273	-	-	1.052.817.273
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.737.743.710)	(2.631.978.181)	-	-	(8.369.721.891)
30/06/2025	20.309.704.498	43.900.183.668	31.349.711.899	1.779.990.364	34.557.160	97.374.147.589
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	613.727.358	1.560.463.757	1.814.158.475	92.107.403	-	4.080.456.993
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.737.743.710)	(2.302.974.105)	-	-	(8.040.717.815)
30/06/2025	18.259.535.150	29.808.419.355	16.868.093.882	1.690.285.918	34.557.160	66.660.891.465
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
30/06/2025	2.050.169.348	14.091.764.313	14.481.618.017	89.704.446	-	30.713.256.124
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	-	70.000.002	(70.000.002)			
30/06/2025	919.000.000	580.666.677	338.333.323			
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	-	218.749.998	(218.749.998)			
30/06/2025	3.500.000.000	2.515.624.977	984.375.023			
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						
		30/06/2025		01/01/2025		
		VNĐ		VNĐ		

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

	30/06/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
Phải trả các bên liên quan	69.753.960	-
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương	69.753.960	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	56.361.810.069	45.267.564.779
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	17.611.037.450	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	12.606.570.619	15.868.067.829
Cộng	56.431.564.029	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

	30/06/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Bình Bắc	1.837.800.000	-
Công ty Cổ phần Sontana	1.168.825.677	-
Các khách hàng khác	4.058.085.754	12.625.156.755
Cộng	7.064.711.431	12.625.156.755

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025 VNĐ		Số phát sinh trong kỳ		30/06/2025 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	-	5.760.847.355	(2.293.948.082)	6.056.164.042	4.017.699
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	645.601.455	(645.601.455)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.892.777.575	-	8.380.256.803	(6.695.323.310)	8.577.711.068	-
Thuế thu nhập cá nhân	79.916.789	484.300	147.796.950	(71.188.045)	156.041.394	-
Thuế bảo vệ môi trường	19.626.334	-	-	(19.626.334)	-	-
Thuế nhà đất	-	-	55.762.509	(55.762.509)	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	17.000.000	(17.000.000)	-	-
Tiền sử dụng đất dự án Thái Học- Bình Giang ⁽ⁱ⁾	-	-	438.961.758.512	-	438.961.758.512	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	64.091.024	(64.091.024)	-	-
Cộng	9.577.567.768	484.300	454.033.114.608	(9.862.540.759)	453.751.675.016	4.017.699

⁽ⁱ⁾ 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.

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

	30/06/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Dự trả chi phí lãi vay	433.546.119	524.320.645
Trích trước chi phí công trình	60.000.000	3.188.537.962
Cộng	493.546.119	3.712.858.607

15. Vay**15a. Vay ngắn hạn**

	30/06/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
Vay Bên liên quan	3.800.000.000	3.545.000.000
Ông Lê Anh Luân	2.600.000.000	960.000.000
Bà Phạm Thị Thu	1.200.000.000	2.585.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	188.035.566.060	241.750.339.157
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Dương	21.885.080.557	22.524.721.749
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	20.203.925.033	14.747.563.326
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	10.408.293.559	19.843.122.989
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	36.570.619.557	75.994.763.277
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	21.603.779.560	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	1.984.936.958	4.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	2.787.556.435	2.788.574.869
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hải Dương	46.712.869.940	58.223.678.496
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	16.296.210.075	14.257.990.540

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

	30/06/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
- Chi nhánh Hải Dương		
Vay Công ty Cổ phần Sàn Giao dịch Bất động sản Thăng Long 369	6.100.000.000	6.100.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân	-	4.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	264.000.000	12.467.211.640
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	264.000.000	264.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Biên	-	12.203.211.640
Cộng	198.199.566.060	267.862.550.797

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

15b. Vay dài hạn

	30/06/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	338.000.000	470.000.000
Cộng	338.000.000	470.000.000

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

16. 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)	(220.860.000)
Số cuối kỳ	363.403.870	294.803.870

17. Vốn chủ sở hữu**17a. 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	-	-	8.940.595.197	1.498.894.358	10.439.589.555
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	43.761.331.556	174.072.437.797	838.333.489.353
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	-	-	31.037.909.316	942.667.951	31.980.577.267
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	81.371.409.669	178.461.879.061	880.833.008.730

17b. 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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
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.

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**

	<u>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</u>	<u>Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu bán hàng hóa	163.743.102.728	163.832.991.621
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.025.925.765	13.256.501.041
Doanh thu kinh doanh bất động sản	66.874.789.275	17.254.407.468
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.873.603.883	14.897.506.548
Cộng	248.517.421.651	209.241.406.678

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</u>	<u>Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn bán hàng hóa	159.711.165.537	160.844.519.410
Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.791.342.487	6.085.938.713
Giá vốn kinh doanh bất động sản	49.993.081.054	13.507.201.542
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.887.843.234	12.323.550.650
Cộng	221.383.432.312	192.761.210.315

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</u>	<u>Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.510.005.758	1.864.865.010
Lãi suất phải trả theo các hợp đồng uỷ thác	997.150.686	975.260.068
Lãi thanh lý khoản đầu tư vốn ⁽ⁱ⁾	14.300.000.000	2.937.375.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	94.230	339.641.105
Doanh thu tài chính khác	11.530.776	8.538.169
Cộng	17.818.781.450	6.125.679.352

⁽ⁱ⁾ Lãi thanh lý khoản đầu tư vốn của nhóm công ty**4. Chi phí tài chính**

	<u>Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025</u>	<u>Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	3.278.982.950	4.803.097.897
Chi phí tài chính khác	192.381.274	160.717.723

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 II/2025

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VNĐ	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VNĐ
Cộng	3.471.364.224	4.963.815.620
5. Chi phí bán hàng		
	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VNĐ	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VNĐ
Các chi phí khác	2.025.805.226	1.777.531.884
Cộng	2.025.805.226	1.777.531.884
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VNĐ	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VNĐ
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.362.916.952	4.352.547.607
Phân bổ lợi thế thương mại trong kỳ	103.356.537	103.356.537
Cộng	5.466.273.489	4.455.904.144

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 01/04/2025 và kết thúc ngày 30/06/2025 cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/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.

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 II/2025

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

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.

Lập, ngày 29 tháng 7 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thụy

Kế toán trưởng

Trần Thị Tuyết

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa