



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

Số: 40/CBTT-C69.2025
No: 40/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) Tổng hợp 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 providing guidance on information disclosure in the securities market, 1369 Construction Joint Stock Company hereby discloses the Combined 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 tổng hợp quý 3 năm 2025/ Combined 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 *th*

Tài liệu đính kèm: Attached documents:

- BCTC tổng hợp quý 3 năm 2025/
Combined Financial Statements for the Third Quarter of 2025
- Văn bản giải trình số: 79/CVGT-C69.25/
Clarification document No.: 79/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: 79/ CVGT-C69.25
No: 79/ 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 Dã Tượng street, Lê Thanh Nghị 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 tổng hợp 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/ *the Combined 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 tài
chính 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.*

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>	40.226.294.723	50.097.727.318	9.871.432.595	25%
2	Lợi nhuận sau thuế tổng hợp <i>Combined profit after tax</i>	1.757.336.298	4.656.755.686	2.899.419.388	165%

Nguyên nhân: / Reasons:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 9,9 tỷ đồng, tương đương 25% so với cùng kỳ năm 2024. Doanh thu tăng chủ yếu từ mảng kinh doanh bất động sản, với giá trị ghi nhận 26,6 tỷ đồng, tăng 2,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

- Giá vốn hàng bán tăng 4,2 tỷ đồng, tương ứng 11,5%. Tỷ lệ tăng giá vốn thấp hơn tốc độ tăng doanh thu, giúp lợi nhuận gộp cải thiện đáng kể. Nguyên nhân chủ yếu là do mảng bất động sản có biên lợi nhuận cao hơn so với hoạt động kinh doanh thương mại. Ngoài ra,

Công ty kiểm soát tốt các chi phí hoạt động khác, góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh.


- Vì vậy, lợi nhuận sau thuế Quý III/2025 tăng 2,9 tỷ đồng, tương ứng 165% so với cùng kỳ năm 2024. Sự biến động này phản ánh hiệu quả hoạt động tích cực của mảng bất động sản và chiến lược kinh doanh phù hợp của Công ty trong năm 2025.

- *Revenue from sales and services increased by VND 9.9 billion, equivalent to 25% compared to the same period in 2024. The increase mainly came from the real estate business segment, with revenue recorded at VND 26.6 billion, up VND 2.4 billion year-on-year.*

- *Cost of goods sold rose by VND 4.2 billion, equivalent to 11.5%. The growth rate of cost of goods sold was lower than that of revenue, resulting in a significant improvement in gross profit. This was primarily due to the real estate segment having a higher profit margin compared to the trading segment. In addition, the Company effectively controlled other operating expenses, contributing to improved overall business performance.*

- *As a result, profit after tax for the third quarter of 2025 increased by VND 2.9 billion, equivalent to 165% compared to the same period in 2024. This change reflects the positive performance of the real estate segment and the Company's effective business strategy 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> /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. 

Nơi nhận: / Recipients:

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

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTY GENERAL DIRECTOR



NGUYỄN THỊ THUÝ
NGUYEN THI THUY

CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG 1369



BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
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 TỔNG HỢP	8-27

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

tại ngày 30/09/2025

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		727.381.989.611	348.669.359.505
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	10.857.371.380	4.988.962.519
1. Tiền	111		10.857.371.380	4.988.962.519
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		156.006.989.693	188.454.890.554
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	20.253.599.553	38.468.300.736
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	6.329.107.389	36.345.980.083
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	123.025.000.000	81.125.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	6.399.282.751	32.515.609.735
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		559.983.214.246	155.136.982.509
1. Hàng tồn kho	141	V.7	559.983.214.246	155.136.982.509
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		534.414.292	88.523.923
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	533.646.842	85.119.250
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		767.450	2.920.373
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	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		518.391.154.917	430.594.080.709
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		19.137.564.642	21.936.381.442
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	19.137.564.642	21.936.381.442
- Nguyên giá	222		54.647.982.587	61.328.999.932
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(35.510.417.945)	(39.392.618.490)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
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		185.000.000	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		185.000.000	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V2	478.180.677.284	388.150.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		281.100.000.000	281.100.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		120.250.000.000	107.050.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		79.100.000.000	
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(2.269.322.716)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		547.912.967	404.574.246
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	547.912.967	404.574.246
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.245.773.144.528	779.263.440.214
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		549.382.699.655	116.421.418.034
I. Nợ ngắn hạn	310		549.110.699.655	115.951.418.034
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	17.342.567.149	10.046.843.098
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	23.950.303.426	2.153.748.867
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	380.369.326.997	6.638.869.585
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	7.945.205	3.283.393.967
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	43.611.500.260	-
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17 a	76.265.529.963	93.663.758.647
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		272.000.000	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		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	696.390.444.873	662.842.022.180
I. Vốn chủ sở hữu	410		696.390.444.873	662.842.022.180
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		75.390.724.873	42.342.302.180
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		40.942.302.180	42.342.302.180
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		34.448.422.693	-
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
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		1.245.773.144.528	779.263.440.214

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: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	50.097.727.318	40.226.294.723	194.676.004.970	198.715.253.878
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		50.097.727.318	40.226.294.723	194.676.004.970	198.715.253.878
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	40.603.447.815	36.419.099.674	161.117.214.415	180.440.394.793
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		9.494.279.503	3.807.195.049	33.558.790.555	18.274.859.085
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.650.345.959	2.295.025.365	23.306.155.508	6.277.454.321
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.229.851.549	1.175.994.336	6.138.314.567	5.222.884.026
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.236.910.257	1.582.649.351	3.858.567.473	6.473.243.471
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	37.250.000	14.070.443	197.125.187	418.797.468
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.960.364.688	2.157.311.077	7.584.391.311	6.068.093.783
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22)-(25+26) + 24}	30		5.917.159.225	2.754.844.558	42.945.114.998	12.842.538.129
12. Thu nhập khác	31	VI.7	18.846.652	3.569	335.804.084	5.011
13. Chi phí khác	32	VI.8	77.322.474	285.483.143	141.402.213	518.679.423
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		-58.475.822	-285.479.574	194.401.871	-518.674.412
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		5.858.683.403	2.469.364.984	43.139.516.869	12.323.863.717
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.201.927.717	712.028.686	8.691.094.176	2.842.579.110

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3/2025

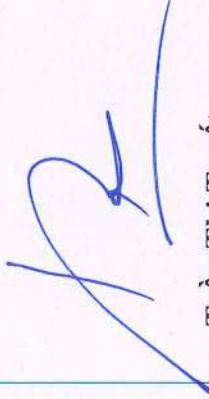
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52						
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60						
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61						
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62						
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70						
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71						

Người lập biểu



Phạm Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Trần Thị Tuyết

Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		43.139.516.869	12.323.863.717
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	V.9-10	3.443.851.219	3.609.791.605
- Các khoản dự phòng	3	V.2	2.269.322.716	(1.332.513.249)
- 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		(22.625.414.438)	(2.643.839.725)
- Chi phí lãi vay	6		3.858.567.473	6.473.243.471
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		30.085.806.285	18.430.763.948
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		49.045.996.301	100.437.659.189
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(404.846.231.737)	32.064.727.277
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		444.961.354.162	(21.253.385.933)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(591.866.313)	523.721.422
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.945.478.273)	(6.686.044.738)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(3.806.627.233)	(2.745.169.016)
- 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		110.801.553.192	120.421.412.149
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		(714.027.273)	(1.471.518.181)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		529.074.074	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(65.900.000.000)	(67.125.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		24.000.000.000	54.875.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(128.600.000.000)	(15.800.000.000)
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		1.227.999.998	3.081.642.465
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(87.336.953.201)	(26.439.875.716)
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		124.033.862.518	187.711.231.487
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(141.630.091.202)	(275.029.026.305)
5. Tiền trả nợ gốc thuế 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		(17.596.228.684)	(87.317.794.818)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ($50 = 20+30+40$)	50		5.868.371.307	6.663.741.615
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	4.988.962.519	3.954.362.660
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	10.857.371.380	10.617.886.146


Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Phạm Ngọc Diệp

Kế toán trưởng



Trần Thị Tuyết

Tổng Giám đốc



Lê Tuấn Nghĩa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III /2025

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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”) 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. Riêng hoạt động bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường trên 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	Xóm 7, xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình	Xây lắp, thương mại và dịch vụ	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%
Công ty TNHH Toàn Thắng	245A đường Nguyễn Lương Bằng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng	Đại lý xe ô tô và xe có động cơ khác	51,00%	51,00%	51,00%

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	Phường Việt Hưng, tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	42,09%	42,09%	42,09%
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới Tô 4 phường Nghĩa Đức	Tổ dân phố 4, phường Bắc Gia Nghĩa, tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	35,00%	35,00%	35,00%
Công ty Cổ phần sunfeel Việt Nam	Khu công nghiệp Phú Hội, xã Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất tơ lụa	35,00%	35,00%	35,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	Số 19 Lô A25 Đường số 02, An Cựu City, phường An Cựu, thành phố Huế	Kinh doanh bất động sản	45,00%	45,00%	45,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2025 (tiếp theo)

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

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

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

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

II. KỲ BÁO CÁO, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ báo cáo

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2025(tiếp theo)

- 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 Công ty và ngân hàng.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi 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 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 Công ty thực hiện thanh toán.

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

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi 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 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.

3. 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 gian 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.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2025(tiếp theo)

tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận 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 ty con và công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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.

6. 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 TỔNG HỢP QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp 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.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 - 15
Máy móc và thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị quản lý	03 - 05

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

9. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2025(tiếp theo)

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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 tổng hợp căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

10. 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.

11. 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.

12. 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:

- 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.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa 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 dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2025 (tiếp theo)

- 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.

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 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

17. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2025(tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**1. Tiền**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	7.274.370.642	3.070.737.971
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.583.000.738	1.918.224.548
Cộng	10.857.371.380	4.988.962.519

2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	281.100.000.000	(2.269.322.716)	281.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	94.500.000.000	-	94.500.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	156.000.000.000	(2.269.322.716)	156.000.000.000	-
Công ty TNHH Toàn Thắng	30.600.000.000	-	30.600.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	120.250.000.000	-	107.050.000.000	-
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Phường Nghĩa Đức	68.250.000.000	-	68.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương	-	-	28.800.000.000	-
Công ty Cổ phần sunfeel Việt Nam	15.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	27.000.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	79.100.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần gạch gói Na Dương	10.800.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Sứ Hải Dương	68.300.000.000	-	-	-
Cộng	480.450.000.000	(2.269.322.716)	388.150.000.000	-

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

Tên Công ty	30/09/2025		01/01/2025	
	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	9.450.000 CP	70,00%	9.450.000 CP	70,00%
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	156 tỷ VND	78,00%	156 tỷ VND	78,00%
Công ty TNHH Toàn Thắng	30.6 tỷ VND	51,00%	30.6 tỷ VND	51,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2025 (tiếp theo)

Tên Công ty	30/09/2025		01/01/2025	
	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Phường Nghĩa Đức	6.825.000 CP	35,00%	6.825.000 CP	35,00%
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng dáy Quảng Ninh	1.000.000 CP	42,09%	1.000.000 CP	42,09%
Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương ⁽ⁱ⁾	-	-	288.000 CP	48,00%
Công ty Cổ phần sunfeel Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	2.691.925 CP	35,00%	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2.700.000 CP	45,00%	-	-
Công ty Cổ phần Gạch Ngói Na Dương ^(iv)	1.080.000 CP	18,00%	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương ^(v)	6.830.000 CP	5,00%	-	-

⁽ⁱ⁾ Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Cơ điện Nông nghiệp Hải Dương cho Ông Vương Anh Tuấn với giá chuyển nhượng 33.120.000.000 VND, lãi 4.320.000.000 VND.

⁽ⁱⁱ⁾ Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã nhận chuyển nhượng 2.691.925 cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam từ Công ty TNHH Tư vấn Sunfeel huyện Phù Ninh, thành phố Trùng Khánh với giá chuyển nhượng 15.000.000.000 VND, tương ứng 35% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam.

⁽ⁱⁱⁱ⁾ Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã đầu tư số tiền 27.000.000.000 VND, tương ứng 45,00% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369

^(iv) Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã đầu tư số tiền 10.800.000.000 VND, tương ứng 18,00% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Gạch Ngói Na Dương

^(v) Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã nhận chuyển nhượng 6.830.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương từ ông Nguyễn Gia Khoa, với giá chuyển nhượng 68.300.000.000 VND, tương ứng 5,00% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương.

Giá trị hợp lý

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

Tình hình hoạt động của công ty con, công ty liên kết

Các công ty con, công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Đầu kỳ	-	1.332.513.249
Trích dự phòng trong kỳ	(2.269.322.716)	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(1.332.513.249)
Cuối kỳ	(2.269.322.716)	-

Giao dịch với công ty con và các công ty liên kết

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2025 (tiếp theo)

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VNĐ	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VNĐ
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á		
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	116.280.000
Cho vay	33.500.000.000	67.125.000.000
Lãi cho vay	3.142.880.134	1.311.373.287
Công ty TNHH Toàn Thắng		
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.080.000.000	1.080.000.000
Chi phí sửa chữa xe	17.803.062	9.564.961
Mua Tài sản cố định từ Công ty con	472.727.273	-
Doanh thu xây dựng	95.877.150	1.232.103.704
Vay tiền công ty con	14.500.000.000	-
Lãi vay công ty con	190.068.493	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369		
Vay tiền công ty con	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh		
Doanh thu xây dựng	-	4.551.756.481
Lãi cho vay	348.767.123	375.342.465
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	-
3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
Phải thu các bên liên quan	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
Phải thu các khách hàng khác	17.942.595.993	35.181.680.736
Ban quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Vân Hồ	1.964.090.000	7.377.920.000
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Cao Hùng	-	4.314.332.755
Công ty TNHH MTV Cơ khí Trọng Hiếu	2.247.298.843	1.643.536.701
Công ty TNHH Hợp Lực Cảng Việt	2.008.833.829	-
Công ty TNHH Hoa Nhân	2.026.357.103	2.026.357.103
Các khách hàng khác	9.696.016.218	19.819.534.177
Cộng	20.253.599.553	38.468.300.736
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
Bà Nguyễn Thị Nguyên	-	20.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III/2025*Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2025 (tiếp theo)*

	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Đông Hải Quảng Ninh - Xí nghiệp Đá Thống Nhất	1.964.718.890	-
Văn phòng tư vấn và chuyên giao công nghệ xây dựng	1.473.700.000	1.473.700.000
Trả trước nhà cung cấp khác	2.890.688.499	14.872.280.083
Cộng	6.329.107.389	36.345.980.083

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>123.025.000.000</i>	<i>81.125.000.000</i>
Công ty TNHH Tư vấn và Xây Dựng Đông Á ⁽ⁱ⁾	93.125.000.000	76.125.000.000
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh ⁽ⁱⁱ⁾	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam ⁽ⁱⁱⁱ⁾	24.900.000.000	-
Cộng	123.025.000.000	81.125.000.000

- (i) Là các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo Công ty TNHH Tư vấn và Xây Dựng Đông Á để bổ sung vốn thực hiện các dự án, bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, có thời hạn từ 6 tháng tới 12 tháng với lãi suất 3.5% đến 5%/năm.
- (ii) Là khoản cho vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh để bổ sung vốn thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh, có thời hạn 12 tháng, với lãi suất 8%/năm.
- (iii) Là khoản cho vay 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 9 tháng với lãi suất 8%/năm.

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

	30/09/2025 VNĐ		01/01/2025 VNĐ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu bên liên quan</i>	<i>4.680.444.518</i>	<i>-</i>	<i>1.919.986.301</i>	<i>-</i>
Công ty TNHH Tư vấn và Xây Dựng Đông Á – lãi cho vay	4.238.756.848	-	1.643.547.946	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh - lãi cho vay	100.821.918	-	276.438.355	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam- lãi cho vay	340.865.752	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>1.718.838.233</i>	<i>-</i>	<i>30.595.623.434</i>	<i>-</i>
Phải thu về ủy thác	-	-	30.417.643.835	-
Ông Nguyễn Tiến Dũng	-	-	15.690.410.958	-
Ông Nguyễn Văn Triệu	-	-	14.727.232.877	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và BĐS An Phát NS	1.538.182.634	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	180.655.599	-	177.979.375	-
Cộng	6.399.282.751	-	32.515.609.735	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2025 (tiếp theo)

6b. Phải thu dài hạn khác

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

(i) 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.

(ii) 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	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	2.275.731.136	-
Nguyên liệu, vật liệu	4.535.883.761	-	8.335.716.063	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ^(*)	535.378.031.195	-	123.548.782.235	-
Hàng hóa	20.069.299.290	-	20.976.753.075	-
Cộng	559.983.214.246	-	155.136.982.509	-

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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án BĐS Thôn Cà - Đông Côi - Bắc Ninh (Chi phí quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng 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
Dự án BĐS Thái Học - Bình Giang (Tiền sử dụng đất, chi phí khác)	469.258.988.009	29.801.209.324
Các dự án bất động sản khác	4.236.481.733	4.097.363.982
Các công trình, dự án khác	11.400.105.737	5.762.997.610
Cộng	535.378.031.195	123.548.782.235

Tài sản hình thành từ Dự án Thôn Cà, Đông Côi- Bắc Ninh được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại các Ngân hàng.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2025 (tiếp theo)

	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
Chi phí trả trước về tiền thuê tài sản	250.000.000	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	172.319.266	8.903.610
Chi phí bảo hiểm	58.374.240	43.741.137
Chi phí trả trước khác	52.953.336	32.474.503
Cộng	533.646.842	85.119.250

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
Chi phí công cụ, dụng cụ	478.662.871	303.503.895
Chi phí sửa chữa	57.722.321	72.118.298
Chi phí khác	11.527.775	28.952.053
Cộng	547.912.967	404.574.246

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
01/01/2025	976.155.832	40.740.772.294	19.578.717.261	33.354.545	61.328.999.932
Mua trong kỳ	-	-	529.027.273	-	529.027.273
Thanh lý trong kỳ	-	(5.737.743.710)	(1.472.300.908)	-	(7.210.044.618)
30/09/2025	976.155.832	35.003.028.584	18.635.443.626	33.354.545	54.647.982.587
Giá trị hao mòn					
01/01/2025	438.552.844	26.949.753.173	11.999.865.201	4.447.272	39.392.618.490
Khấu hao trong kỳ	37.507.185	1.740.382.515	1.332.833.341	5.003.181	3.115.726.222
Thanh lý trong kỳ	-	(5.737.743.710)	(1.260.183.057)	-	(6.997.926.767)
30/09/2025	476.060.029	22.952.391.978	12.072.515.485	9.450.453	35.510.417.945
Giá trị còn lại					
01/01/2025	537.602.988	13.504.655.512	7.578.852.060	28.907.273	21.650.017.833
30/09/2025	500.095.803	12.050.636.606	6.562.928.141	23.904.092	19.137.564.642

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 TỔNG HỢP QUÝ III/2025*Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp 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, 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
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	678.721.288	-
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	496.598.000	
Công ty TNHH Toàn Thắng	182.123.288	
Phải trả các nhà cung cấp khác	16.663.845.861	10.046.843.098
Công ty TNHH Tư vấn Sunfeel huyện Phụng Tiết, thành Phố Trùng Khánh	7.500.000.000	
Công ty TNHH Xây dựng Ngọc Chung Sơn La	738.935.500	2.476.107.000
Công ty cổ phần Alumik Việt Nam	1.684.926.690	-
Các nhà cung cấp khác	6.739.983.671	7.570.736.098
Cộng	17.342.567.149	10.046.843.098

⁽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
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng thương mại Hải Dương Solar	-	500.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Vận tải Thương mại Nam Phát	483.927.000	483.927.000
Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng - Vận tải Hưng Hải Cẩm Phả	255.157.200	307.331.200
Công ty TNHH Hưng Thành	-	244.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Bình Bắc	1.837.800.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Bất động sản An Phát NS	15.290.495.000	-
Công ty CP Sàn giao dịch BĐS Thăng Long 369	2.736.336.300	-
Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ Cao Hùng	1.900.000.000	-
Các khách hàng khác	1.446.587.926	618.490.667
Cộng	23.950.303.426	2.153.748.867

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025		Số phát sinh trong năm		30/09/2025	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải th
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.585.247.070	-	5.658.343.025	(2.849.516.824)	5.394.073.271	
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	645.601.455	(645.601.455)	-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.003.959.807	-	8.691.094.176	(3.806.627.233)	8.888.426.750	

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2025(tiếp theo)

	01/01/2025 VNĐ		Số phát sinh trong năm VNĐ		30/09/2025 VNĐ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập cá nhân	30.036.374	484.300	116.094.000	(115.145.600)	30.500.474	
Thuế nhà đất	-	-	23.568.109	(23.568.109)		
Thuế bảo vệ môi trường	19.626.334	-	-	(19.626.334)		
Tiền sử dụng đất ⁽ⁱ⁾			436.456.326.502	(70.400.000.000)	366.056.326.502	
Lệ phí môn bài	-	-	6.000.000	(6.000.000)		
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	79.203.099	(79.203.099)		
Cộng	6.638.869.585	484.300	451.676.230.366	(77.945.288.654)	380.369.326.997	

⁽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 chi 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 VND; Kinh phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư tự nguyện ứng trước trừ vào tiền sử dụng đất là 30.554.389.380 VND; Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước là 436.456.326.502 VND. Kết thúc kỳ báo cáo Công ty đã nộp số tiền 70.400.000.000 VND vào ngân sách.

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế xuất, nhập khẩu

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%. Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
Chi phí phải trả các bên liên quan	7.945.205	-
- Dự trả chi phí lãi vay Công ty TNHH Toàn Thắng	7.945.205	-
Chi phí phải trả các bên khác	-	3.283.393.967
Trích trước chi phí công trình	-	3.188.537.962
Dự trả chi phí lãi vay	-	94.856.005
Cộng	7.945.205	3.283.393.967

15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 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 TỔNG HỢP QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2025 (tiếp theo)

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Doanh thu nhận trước	7.500.000	-
Dự án Khu dân cư Thôn Cả Đông côi, Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh – tiền khách hàng đóng theo tiến độ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai	7.192.622.785	-
Cộng	7.200.122.785	
16. Phải trả ngắn hạn khác		
	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
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	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	111.500.260	-
Cộng	43.611.500.260	
⁽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 thỏa 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 thỏa thuận cùng góp vốn thực hiện dự án với tỷ lệ 50/50		
17. Vay		
17a. Vay ngắn hạn		
	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Vay ngắn hạn bên liên quan	20.211.600.000	960.000.000
Ông Lê anh Luân	2.711.600.000	960.000.000
Công ty TNHH Toàn Thắng	14.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp 1369	3.000.000.000	-
Vay ngắn hạn ngân hàng	55.789.929.963	92.439.758.647
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Dương	7.317.730.242	7.378.532.449
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	17.185.000.000	14.458.714.526
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	2.624.496.406	2.656.632.084
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	16.295.471.971	47.091.439.932
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	-	4.693.355.676
Vay dài hạn Ngân hàng đến hạn trả	264.000.000	264.000.000
Cộng	76.265.529.963	93.663.758.647

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2025 (tiếp theo)

17b. Vay dài hạn

	30/09/2025 VNĐ	01/01/2025 VNĐ
Vay dài hạn ngân hàng	272.000.000	470.000.000
Ngân hàng Công thương Việt Nam- Chi nhánh Hải Dương	272.000.000	470.000.000
Cộng	272.000.000	470.000.000

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

	Kỳ này VNĐ	Kỳ trước VNĐ
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*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	Cộng
01/01/2024	617.999.720.000	2.000.000.000	29.621.554.214	649.621.274.214
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	9.481.284.607	9.481.284.607
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
Trích lập các Quỹ	-	500.000.000	(800.000.000)	(300.000.000)
30/09/2024	617.999.720.000	2.500.000.000	37.702.838.821	658.202.558.821
01/01/2025	617.999.720.000	2.500.000.000	42.342.302.180	662.842.022.180
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	34.448.422.693	34.448.422.693
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
Trích lập các Quỹ	-	500.000.000	(800.000.000)	(300.000.000)
30/09/2025	617.999.720.000	3.000.000.000	75.390.724.873	696.390.444.873

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

Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, tiền bao gồm 200 USD (01/01/2025 là 219,66 USD).

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

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VNĐ	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VNĐ
Doanh thu bán hàng hóa	20.162.189.255	28.624.156.094
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.452.000.000	2.850.855.091
Doanh thu kinh doanh bất động sản	26.602.127.843	2.432.896.502
Doanh thu hoạt động xây dựng	1.881.410.220	6.318.387.036

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369*Địa chỉ: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng***BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III/2025***Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2025 (tiếp theo)*

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VNĐ	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VNĐ
Cộng	50.097.727.318	40.226.294.723
2. Giá vốn hàng bán		
	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VNĐ	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VNĐ
Giá vốn bán hàng hóa	18.856.624.563	28.224.579.764
Giá vốn cung cấp dịch vụ	505.675.702	899.459.247
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	19.634.011.693	1.925.953.883
Giá vốn hoạt động xây dựng	1.607.135.857	5.369.106.780
Cộng	40.603.447.815	36.419.099.674
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VNĐ	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VNĐ
Lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay	1.650.308.404	840.357.565
Lãi từ ủy thác đầu tư	-	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	-	853.952.790
Cộng	1.650.345.959	2.295.025.365
4. Chi phí tài chính		
	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VNĐ	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VNĐ
Chi phí lãi vay	1.236.910.257	1.582.649.351
Trích dự phòng/hoàn nhập tổn thất đầu tư	992.941.292	(406.655.015)
Cộng	2.229.851.549	1.175.994.336
5. Chi phí bán hàng		
	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VNĐ	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VNĐ
Chi phí bán hàng	37.250.000	14.070.443
Cộng	37.250.000	14.070.443
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	2.960.364.688	2.157.311.077
Cộng	2.960.364.688	2.157.311.077
7. Thu nhập khác		

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2025 (tiếp theo)

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024
	VNĐ	VNĐ
Thu nhập khác	18.846.652	3.569
Cộng	18.846.652	3.569
8. Chi phí khác		
	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024
	VNĐ	VNĐ
Phạt chậm nộp, truy thu thuế, bảo hiểm	69.202.670	285.372.248
Chi phí khác	8.119.804	110.895
Cộng	77.322.474	285.483.143

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ báo cáo

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ báo cáo bắt đầu từ ngày 01/07/2025 kết thúc ngày 30/09/2025 cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp 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 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 CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III/2025

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp Quý III/2025 (tiếp theo)

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

285
★
C