

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH, O=CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH, OU=CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH, email=tiensuccess@tientsuccess.com.vn
Reason: I am the author of this document
Date: 2025.10.16 13:25:23+0700
File: PDF Reader Version: 2025.2.0

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Đơn vị tính: VND Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|--------------------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 419,829,016,200 | 611,357,127,191 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 3 | 9,287,275,138 | 14,663,472,499 |
| 1. Tiền | 111 | | 9,287,275,138 | 14,663,472,499 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 4.a | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 406,770,057,289 | 587,223,266,377 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.a | 437,784,460,859 | 611,044,558,083 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 6.a | 516,800,102 | 162,000,000 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | - | - |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 7.a | 90,949,170 | - |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | 8 | (31,622,152,842) | (23,983,291,706) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 9 | 2,844,367,500 | 8,427,768,762 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 2,844,367,500 | 8,427,768,762 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 927,316,273 | 1,042,619,553 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 12.a | 257,497,405 | 24,992,565 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 669,818,868 | 1,017,626,988 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 15.b | - | - |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 38,005,716,611 | 33,727,434,889 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 6,000,000 | 6,000,000 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | 7.b | 6,000,000 | 6,000,000 |
| 2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 22,799,716,611 | 23,271,434,889 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 10 | 22,799,716,611 | 23,271,434,889 |
| - Nguyên giá | 222 | | 26,202,592,589 | 26,707,422,538 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (3,402,875,978) | (3,435,987,649) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | 11 | - | - |
| - Nguyên giá | 228 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | | - | - |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | - | - |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | - | - |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 15,200,000,000 | 10,450,000,000 |
| 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | 4.b | 15,200,000,000 | 10,450,000,000 |
| 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*) | 254 | | - | - |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | 4.c | - | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | - | - |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 12.b | - | - |
| 2. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 457,834,732,811 | 645,084,562,080 |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025
(Tiếp theo)

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Đơn vị tính: VND Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|--------------------------------|
| C - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 58,365,757,157 | 235,013,452,596 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 58,365,757,157 | 235,013,452,596 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 14.a | 42,268,391,305 | 209,915,165,543 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | - | - |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 15.a | 365,173,415 | 1,032,627,219 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 113,230,954 | - |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 16.a | - | - |
| 6. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | - |
| 8. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 17.a | 13,341,706,644 | 21,784,404,995 |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 13.a | - | - |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 2,277,254,839 | 2,281,254,839 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | - | - |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | - | - |
| 2. Phải trả dài hạn khác | 337 | | - | - |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 13.b | - | - |
| D - VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 399,468,975,654 | 410,071,109,484 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 18 | 399,468,975,654 | 410,071,109,484 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 373,748,460,000 | 373,748,460,000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 373,748,460,000 | 373,748,460,000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 8,394,830,504 | 8,394,830,504 |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 17,325,685,150 | 27,927,818,980 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ | 421a | | 27,704,818,980 | 36,327,550,470 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | (10,379,133,830) | (8,399,731,490) |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 457,834,732,811 | 645,084,562,080 |

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Huệ

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2025

Trưởng Giám đốc



Phan Thanh Nam

Công ty CP thương mại và dịch vụ Tiến Thành
Khu đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mã số thuế: 0100596523
Mẫu số: B 02a - DN
(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ Trưởng BTC)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)
Quý 3.2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | QUÝ III | | LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY | |
|---|-------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|------------------|
| | | | NĂM NAY | NĂM TRƯỚC | NĂM NAY | NĂM TRƯỚC |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.25 | 159,512,754,050 | 250,864,985,900 | 431,191,361,042 | 658,005,266,869 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | | 0 | 0 | 0 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02) | 10 | | 159,512,754,050 | 250,864,985,900 | 431,191,361,042 | 658,005,266,869 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.27 | 153,094,629,462 | 247,715,468,016 | 423,478,824,970 | 647,248,271,040 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp (20=10-11) | 20 | | 6,418,124,588 | 3,149,517,884 | 7,712,536,072 | 10,756,995,829 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.26 | 410,731 | 225,609 | 877,689 | 825,575,741 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.28 | | 0 | 0 | 0 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | | 0 | 0 | 0 |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | | 4,088,646,000 | 595,500,000 | 4,775,418,200 | 1,311,099,837 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | | 3,341,266,523 | 2,237,371,213 | 2,488,699,496 | 24,996,012,298 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-24-25) | 30 | | (1,011,377,204) | 316,872,280 | 449,296,065 | (14,724,540,565) |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 516,216,772 | 0 | 516,216,789 | 1 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 513,614,646 | 263,851 | 515,650,399 | 128,971,088 |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | | 2,602,126 | (263,851) | 566,390 | (128,971,087) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | (1,008,775,078) | 316,608,429 | 449,862,455 | (14,853,511,652) |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.30 | 0 | 0 | 291,727,507 | 1,074,451,336 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | VI.30 | | 0 | 0 | 0 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52) | 60 | | (1,008,775,078) | 316,608,429 | 158,134,948 | (15,927,962,988) |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | | | 0 | 0 | 0 |

NGƯỜI LẬP BIỂU
(Ký, họ tên)

Nguyễn Thị Huệ

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)

Nguyễn Thị Huệ

Lập, ngày 16 tháng 10 năm 2025

THỦ TRƯỞNG ĐƠN VỊ
(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Phan Thanh Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Phương pháp gián tiếp
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

| CHỈ TIÊU | Mã số | Đơn vị tính: VND | |
|---|-----------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | | Từ ngày 01.01.2025 đến 30.09.2025 | Từ ngày 01.01.2024 đến 30.09.2024 |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | (1,008,775,078) | 316,608,429 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định | 02 | 471,718,278 | - |
| - Các khoản dự phòng | 03 | (7,638,861,136) | (23,173,706,088) |
| - (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | - | - |
| - (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | - | - |
| - Chi phí lãi vay | 06 | - | - |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | - | - |
| 3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | (8,175,917,936) | (22,857,097,659) |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu | 09 | 173,253,105,242 | (66,256,317,963) |
| - (Tăng)/giảm hàng tồn kho | 10 | 5,583,401,262 | 88,467,645,645 |
| - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | 11 | (175,284,281,373) | 5,951,643,860 |
| - (Tăng)/giảm chi phí trả trước | 12 | (232,504,840) | 6,813,967 |
| - (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | - | - |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (1,036,627,219) | (5,856,887,976) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | (5,892,824,864) | (544,200,126) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH | 21 | - | - |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH | 22 | 516,216,772 | - |
| 3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị | 23 | - | - |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | - | - |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | - | - |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | - | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 410,731 | 225,609 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 516,627,503 | 225,609 |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | - | - |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | (5,376,197,361) | (543,974,517) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 14,663,472,499 | 8,130,933,053 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 9,287,275,138 | 7,586,958,536 |

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Huệ

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



Phan Thanh Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

01. Hình thức sở hữu vốn

Là Công ty cổ phần.

02. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, xây dựng, thương mại và dịch vụ.

03. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ kế toán là kinh doanh vật liệu xây dựng, sản phẩm từ nhựa (Palet, thùng nhựa).

04. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

05. Cấu trúc doanh nghiệp

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 8 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 8 người).

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

01. Năm tài chính

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

02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

02. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển.

02. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp.

03. Các khoản nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc của các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc cho các khoản mà tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi như đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

04. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

05. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

Tài sản cố định hữu hình, vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Khu đô thị Việt Hưng, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 15 – 35 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 03 – 06 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 05 – 06 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 – 05 năm |

Riêng đối với quyền sử dụng đất lâu dài không thực hiện tính khấu hao.

06. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

- Các bên thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.
- Bên thực hiện kế toán của BCC có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

07. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

08. Nguyên tắc ghi nhận 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 nợ 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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Khu đô thị Việt Hưng, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

- 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.

09. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hóa

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được 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 bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong năm.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

310
CỔ
CỔ
HỮU
À
TIẾN
THÀNH
VH

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Khu đô thị Việt Hưng, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bán quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

13. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí cho đi vay vốn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

05
IN
i P
ON
DIO
VT
PH

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

| 3. Tiền và các khoản tương đương tiền | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt tại quỹ | 507,348,603 | 219,755,045 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 8,779,926,535 | 14,443,717,454 |
| Các khoản tương đương tiền | - | - |
| Cộng | 9,287,275,138 | 14,663,472,499 |

4. Các khoản đầu tư tài chính
(Xem phụ lục 01)

| 5. Phải thu khách hàng | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| a. Ngắn hạn | 437,784,460,859 | 611,044,558,083 |
| Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Trọng Dương | 95,847,251,425 | 135,802,026,335 |
| CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI HTG THĂNG LONG | 21,428,467,813 | 78,698,099,363 |
| CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VÀ THƯƠNG MẠI BALTIC | 37,533,038,015 | 42,404,721,675 |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ và thép Phú Hưng | - | 432,394,440 |
| CÔNG TY TNHH MTV DV&TM HÙNG THỊNH | 42,456,073,232 | 59,156,073,232 |
| CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI TNK | 31,284,698,641 | 17,623,270,131 |
| Công ty CP dịch vụ và vật liệu xây dựng Toàn Thắng | 23,348,183,450 | 85,358,183,450 |
| CÔNG TY TNHH GIẢI PHÁP CÔNG NGHỆ SÁNG TẠO DHM | 116,836,193,677 | 105,084,213,749 |
| CÔNG TY CP QUAN HỆ QUỐC TẾ - ĐẦU TƯ SẢN XUẤT | 16,623,087,575 | 16,623,087,575 |
| Các đối tượng khác là khách hàng thương mại | 31,947,406,698 | 50,546,395,120 |
| Các đối tượng là khách hàng mua căn hộ Dự Án | 20,480,060,333 | 19,316,093,013 |
| Cộng | 437,784,460,859 | 611,044,558,083 |

* Phần công nợ phải thu của các đối tượng là khách hàng mua căn hộ của Dự án, là phần 5% còn lại đối với các căn đã nhận bàn giao và đang trong quá trình làm Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ.

| 6. Trả trước cho người bán | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| a. Ngắn hạn | 516,800,102 | 162,000,000 |
| Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội | - | - |
| Công ty CP Xây lắp và DV TM Tiến Thành | - | - |
| Công ty CP thương mại & khai thác khoáng sản dương hiệu | - | - |
| Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt | 172,800,000 | 162,000,000 |
| Các đối tượng khác | 344,000,102 | - |
| Cộng | 516,800,102 | 162,000,000 |

b. Tạm ứng là các bên liên quan
(Thông tin chi tiết tại thuyết minh 33)

| | | |
|--|---|---|
| | - | - |
|--|---|---|

| 7. Phải thu khác | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|--------------------|-------------------|----------|------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a. Ngắn hạn | 90,949,170 | - | - | - |
| Bảo hiểm xã hội | - | - | - | - |
| Tạm ứng | - | - | - | - |
| Phải thu khác (*) | 90,949,170 | - | - | - |

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiến Thành

KĐT Việt Hưng, P. Việt Hưng, TP. Hà Nội

| | | | | |
|--|-------------------|---|------------------|---|
| - <i>Lãi tiền gửi</i> | | - | | - |
| Dư nợ tài khoản 3388 | - | | - | |
| b. Dài hạn | 6,000,000 | - | 6,000,000 | - |
| - <i>Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược (*)</i> | 6,000,000 | - | 6,000,000 | - |
| Phải thu khác (*) | - | | | |
| Cộng | 96,949,170 | - | 6,000,000 | - |

1/11/2011
H. C. AI
1/11/2011

9. Hàng tồn kho

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|---|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang(*) | - | - | 8,427,768,762 | - |
| Hàng hoá | 2,844,367,500 | - | - | - |
| Cộng | 2,844,367,500 | - | 8,427,768,762 | - |

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: 0 VND.

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là toàn bộ chi phí liên quan đến đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp siêu thị, văn phòng kết hợp nhà ở theo Giấy chứng nhận đầu tư số 01121001043, Quyết định số 1565/QĐ-UBND ngày 01/04/2016 của UBND TP Hà Nội về việc giao Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Tiến Thành 3.433m² đất tại lô CT-08C, khu đô thị mới Việt Hưng, phường Đức Giang, Quận Long Biên để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tổ hợp siêu thị, văn phòng kết hợp nhà ở, kèm theo quyết định số 3968/QĐ-UBND Thành phố Hà Nội ngày 24/07/2019 về việc gia hạn sử dụng đất 24 tháng đối với dự án. Quyết định số 4573/QĐ-UBND ngày 09/10/2020 của UBND TP Hà Nội về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất.

| 12. Chi phí trả trước | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|-----------------------|--------------------|--|-------------------|--|
| | VND | | VND | |
| a. Ngắn hạn | 257,497,405 | | 24,992,565 | |
| - Chi phí khác | 257,497,405 | | 24,992,565 | |
| b. Dài hạn | - | | - | |
| - Công cụ dụng cụ | - | | - | |
| - Chi phí khác | - | | - | |
| Cộng | 257,497,405 | | 24,992,565 | |

13. Vay và nợ thuê tài chính

| 14. Phải trả người bán | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| a. Ngắn hạn | | | | |
| CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NHỰA BÌNH THUẬN | | - | 47,388,664,675 | 47,388,664,675 |
| Công ty TNHH Dịch vụ và TM Nam Hà Nội | 8,095,448,000 | 8,095,448,000 | 4,049,648,000 | 4,049,648,000 |
| CÔNG TY CỔ PHẦN NHỰA CHẤT LƯỢNG CAO BÌNH THUẬN | 12,826,952,100 | 12,826,952,100 | 43,002,459,500 | 43,002,459,500 |
| CÔNG TY CỔ PHẦN BPG SHINNIHON | - | - | 17,350,591,300 | 17,350,591,300 |
| CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT NHỰA BÌNH THUẬN | 3,450,523,890 | 3,450,523,890 | 55,919,715,450 | 55,919,715,450 |
| Công ty cổ phần thương mại & khai thác khoáng sản dương hiệu | - | - | 12,775,698,722 | 12,775,698,722 |
| CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ VÀ THƯƠNG MẠI NEW LIFE | - | - | 2,899,106,385 | 2,899,106,385 |
| Công ty CP XD và TM Minh Thành Đạt | 15,283,535,141 | 15,283,535,141 | 22,233,535,141 | 22,233,535,141 |
| Các đối tượng khác | 2,611,932,174 | 2,611,932,174 | 4,295,746,370 | 4,295,746,370 |
| | | - | | - |
| | | - | | - |
| Cộng | 42,268,391,305 | 42,268,391,305 | 209,915,165,543 | 209,915,165,543 |

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

| a. Phải nộp | Số đầu năm | Số phải nộp | Số thực nộp | Số cuối kỳ |
|-----------------------|------------|-------------|-------------|------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Thuế Giá trị gia tăng | 31,094,200 | - | 31,094,200 | - |

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiến Thành

KĐT Việt Hưng, P. Việt Hưng, TP. Hà Nội

| | | | | |
|--|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Thuế Thu nhập DN | 981,871,219 | - | 981,871,219 | - |
| Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất | - | 364,136,104 | - | 364,136,104 |
| Thuế bảo vệ môi trường | - | - | - | - |
| Các loại thuế khác | 19,661,800 | 1,037,311 | 19,661,800 | 1,037,311 |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | 4,000,000 | 4,000,000 | - |
| Cộng | 1,032,627,219 | 369,173,415 | 1,036,627,219 | 365,173,415 |
| b. Phải thu | | | | |
| Thuế Giá trị gia tăng | - | - | - | - |
| Cộng | - | - | - | - |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

010
C
C
H
À
N
H

| 16. Chi phí phải trả | Số cuối kỳ VND | Số đầu năm VND |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| a. Ngắn hạn | - | - |
| - Lãi vay | - | - |
| Cộng | - | - |

| 17. Phải trả khác | Số cuối kỳ VND | Số đầu năm VND |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| a. Ngắn hạn | 13,341,706,644 | 21,784,404,995 |
| Kinh phí công đoàn | 33,292,008 | 31,070,215 |
| Bảo hiểm xã hội | - | - |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 3,000,000,000 | 3,000,000,000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác (*) | 10,308,414,636 | 18,753,334,780 |
| b. Dài hạn | - | - |
| Cộng | 13,341,706,644 | 21,784,404,995 |

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Chi tiết phụ lục số 02)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | Số cuối năm VND | Tỷ lệ % | Số đầu năm VND | Tỷ lệ % |
|------------------------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| Vốn góp của nhà nước | | 1 | | |
| Vốn góp của các cổ đông khác | 373,748,460,000 | 100.00 | 373,748,460,000 | 100.00 |
| Tổng | 373,748,460,000 | 100.00 | 373,748,460,000 | 100.00 |

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

| | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| + Vốn góp đầu năm | 373,748,460,000 | 373,748,460,000 |
| + Vốn góp tăng trong năm | | |
| + Vốn góp cuối năm | 373,748,460,000 | 373,748,460,000 |

d. Cổ phiếu

| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------|------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 37,374,846 | 37,374,846 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 37,374,846 | 37,374,846 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 37,374,846 | 37,374,846 |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 37,374,846 | 37,374,846 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 37,374,846 | 37,374,846 |

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

19. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| a. Doanh thu | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Doanh thu bán hàng hóa | 147,658,461,722 | 240,384,883,155 |
| - Doanh thu từ hoạt động BĐS | 11,854,292,328 | 10,480,102,745 |
| Cộng | 159,512,754,050 | 250,864,985,900 |

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiên Thành
 KĐT Việt Hưng, P. Việt Hưng, TP. Hà Nội

| | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
|---|------------------------|------------------------|
| 20. Giá vốn hàng bán | | |
| - Giá vốn của hàng hóa đã bán | 146,866,146,802 | 238,885,419,011 |
| - Giá vốn của hoạt động BĐS | 6,228,482,660 | 8,830,049,005 |
| Cộng | 153,094,629,462 | 247,715,468,016 |
| 21. Doanh thu hoạt động tài chính | | |
| | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
| - Lãi tiền gửi, cho vay | 410,731 | 225,609 |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | | |
| - Chênh lệch tỷ giá | | |
| Cộng | 410,731 | 225,609 |
| 22. Chi phí tài chính | | |
| | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
| - Lãi tiền vay | 0 | - |
| - Trích lập/hoàn nhập dự phòng | | |
| - Chênh lệch tỷ giá thanh toán | | |
| - Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền tệ | | |
| Cộng | - | - |
| 23. Chi phí bán hàng | | |
| | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
| a. Chi phí bán hàng | 4,088,646,000 | 595,500,000 |
| - Chi phí nhân công | 0 | |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4,088,646,000 | 595,500,000 |
| Cộng | 4,088,646,000 | 595,500,000 |
| 24. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| - Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC | | 16,462,208 |
| - Chi phí nhân công | 299,795,310 | 280,728,480 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | | |
| - Thuế, phí, lệ phí | 242,757,402 | |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 422,682,459 | 212,306,478 |
| - Chi phí khác bằng tiền | 2,376,031,352 | 21,404,311 |
| - Chi phí dự phòng | | 1,706,469,736 |
| Cộng | 3,341,266,523 | 2,237,371,213 |

52
 TY
 AN
 M
 I
 VU
 NH
 HA

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiên Thành
 KĐT Việt Hưng, P. Việt Hưng, TP. Hà Nội

| 27. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
|---|------------------------|-------------------------|
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | - | - |
| - Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | - | - |
| Chi tiết thuế TNDN hiện hành | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
| Lợi nhuận trước thuế | (1,008,775,078) | 316,608,429 |
| - Hoạt động sản xuất kinh doanh | (1,008,775,078) | 316,608,429 |
| - Hoạt động Thanh lý TSCĐ | - | - |
| Điều chỉnh thu nhập chịu thuế | - | - |
| - Hoạt động sản xuất kinh doanh | - | - |
| <i>Điều chỉnh tăng</i> | - | - |
| <i>Điều chỉnh giảm</i> | - | - |
| - Hoạt động Thanh lý TSCĐ | - | - |
| Lợi nhuận chịu thuế | (1,008,775,078) | 316,608,429 |
| - Hoạt động sản xuất kinh doanh | (1,008,775,078) | 316,608,429 |
| - Hoạt động Thanh lý TSCĐ | - | - |
| Thuế suất hiện hành | 20% | 20% |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | - | 63,321,686 |
| - Hoạt động sản xuất kinh doanh | - | 63,321,686 |
| - Hoạt động Thanh lý TSCĐ | - | - |
| Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay | - | - |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | - | 63,321,686 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | - | 63,321,686 |
| 28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | (1,008,775,078) | 253,286,743 |
| Các khoản điều chỉnh | - | - |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | (1,008,775,078) | 253,286,743 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 37,374,846 | 37,374,846 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 27 | 7 |
| 29. Chi phí sản xuất theo yếu tố | Kỳ này VND | Kỳ trước VND |
| - Chi phí nguyên vật liệu, CCDC | - | 16,462,208 |
| - Chi phí nhân công | 299,795,310 | 280,728,480 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | - | - |
| - Thuế, phí, lệ phí | 242,757,402 | - |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4,511,328,459 | 807,806,478 |
| - Chi phí khác bằng tiền | 2,376,031,352 | 21,404,311 |
| - Trích/hoàn nhập quỹ KHCN | - | - |
| - Chi phí dự phòng | - | 1,706,469,736 |
| Cộng | 7,429,912,523 | 2,832,871,213 |
| 30. Công cụ tài chính | | |

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiến Thành
KĐT Việt Hưng, P. Việt Hưng, TP. Hà Nội

| Tài sản tài chính | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 9,287,275,138 | | 14,663,472,499 | |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 437,881,410,029 | (31,622,152,842) | 611,044,558,083 | (23,983,291,706) |
| Các khoản cho vay | - | | - | |
| Đầu tư ngắn hạn | - | - | - | - |
| Đầu tư dài hạn | - | - | - | - |
| Cộng | 447,168,685,167 | (31,622,152,842) | 625,708,030,582 | (23,983,291,706) |

* Trong quý 3.2025 không có hoàn nhập dự phòng đối với công nợ quá hạn

100
CÔ
CỔ
HỮU
'À D
NIÊM
H P

3

| Nợ phải trả tài chính | Số cuối kỳ VND | Số đầu năm VND |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Vay và nợ | - | - |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 55,610,097,949 | 231,697,527,714 |
| Chi phí phải trả | - | - |
| Cộng | 55,610,097,949 | 231,697,527,714 |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc 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 hoạt động động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

| | Từ 1 năm trở xuống VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Tổng VND |
|------------------------------------|-----------------------------------|---|---------------------------|---------------------|
| Số cuối kỳ | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 9,287,275,138 | | | 9,287,275,138 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 437,875,410,029 | 6,000,000 | | 437,881,410,029 |
| Các khoản cho vay | - | - | | - |

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiên Thành
KĐT Việt Hưng, P. Việt Hưng, TP. Hà Nội

| | | | | |
|-----------------|------------------------|------------------|----------|------------------------|
| Đầu tư ngắn hạn | | - | | - |
| Đầu tư dài hạn | | - | | - |
| Cộng | 447,162,685,167 | 6,000,000 | - | 447,168,685,167 |

52
TY
ÁN
M
/ V
INH
HA

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiên Thành
KĐT Việt Hưng, P. Việt Hưng, TP. Hà Nội

Số đầu năm

| | | | |
|------------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 14,663,472,499 | | 14,663,472,499 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 611,044,558,083 | 6,000,000 | 611,050,558,083 |
| Các khoản cho vay | - | - | - |
| Đầu tư ngắn hạn | - | - | - |
| Đầu tư dài hạn | - | - | - |
| Cộng | 625,708,030,582 | 6,000,000 | 625,714,030,582 |

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Tổng |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Số cuối kỳ | | | | |
| Vay và nợ | - | - | - | - |
| Phải trả người bán, phải trả | 55,610,097,949 | - | - | 55,610,097,949 |
| Chi phí phải trả | - | - | - | - |
| Cộng | 55,610,097,949 | - | - | 55,610,097,949 |
| Số đầu năm | | | | |
| Vay và nợ | - | - | - | - |
| Phải trả người bán, phải trả | - | - | - | - |
| Chi phí phải trả | - | - | - | - |
| Cộng | - | - | - | - |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

32. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

| Chỉ tiêu | Doanh thu bán hàng hóa | Doanh hoạt động KD BĐS | Tổng |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu thuần ra bên ngoài | 147,658,461,722 | 11,854,292,328 | 159,512,754,050 |
| Chi phí bộ phận | 146,866,146,802 | 6,228,482,660 | 153,094,629,462 |
| Kết quả kinh doanh bộ phận | 792,314,920 | 5,625,809,668 | 6,418,124,588 |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | 1,395,386,995 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | 5,022,737,593 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | 410,731 |
| Chi phí tài chính | | | - |
| Thu nhập khác | | | 516,216,772 |
| Chi phí khác | | | 513,614,646 |
| Thuế TNDN hiện hành | | | - |
| Lợi nhuận sau thuế | | | (1,008,775,078) |

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiên Thành
KĐT Việt Hưng, P. Việt Hưng, TP. Hà Nội

33. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

a. Thông tin các bên liên quan

| <u>Bên liên quan</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|--|--|
| Bà Đào Vũ Thịnh Vân- Chủ tịch HĐQT | Chủ tịch HĐQT đến ngày 13/06/2025 |
| Ông Phan Thanh Nam | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Thành Lê | Chủ tịch HĐQT từ ngày 13/06/2025 |
| Bà Nguyễn Thị Huệ | Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng |
| Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội | Đơn vị hợp tác kinh doanh |
| CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ SX TM TOÀN PHÁT | Là đơn vị mà Tiên Thành đang sở hữu 19% vốn góp từ ngày 15.10.2023 |
| CÔNG TY CỔ PHẦN THỦY ĐIỆN HỒM DƯỚI | Là đơn vị mà Tiên Thành đang sở hữu 19% vốn góp từ ngày 02.07.2025 |

b. Giao dịch với bên liên quan

Thu nhập của Hội đồng quản trị, ban Tổng Giám đốc

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Thu nhập Hội đồng quản trị | 0 | 531,800,000 |
| <i>Bà Đào Vũ Thịnh Vân- Chủ tịch HĐQT</i> | 0 | 138,600,000 |
| <i>Ông Nguyễn Thành Lê- Chủ tịch HĐQT từ ngày 13.06.2025</i> | 0 | - |
| <i>Ông Nguyễn Hữu Trường- Thành viên HĐQT</i> | 0 | 97,200,000 |
| <i>Bà Nguyễn Thị Huệ- Thành viên HĐQT</i> | 0 | 99,800,000 |
| <i>Ông Nguyễn Anh Tuấn - Thành viên HĐQT độc lập</i> | 0 | 97,200,000 |
| <i>Ông Phan Thanh Nam - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc</i> | 0 | 99,000,000 |
| Thu nhập Ban Tổng giám đốc | | |
| <i>Ông Phan Thanh Nam - Tổng giám đốc</i> | 193,442,101 | 262,537,068 |
| Cộng | 193,442,101 | 794,337,068 |

| <u>Các bên liên quan</u> | <u>Giao dịch</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
|--|----------------------|---------------|----------|
| Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội | Phải trả tiền phí DV | 8,095,448,000 | - |

c. Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính

Ngoài các thuyết minh với các bên liên quan đã thuyết minh ở các phần trên, Ban Tổng Giám đốc cam kết không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

34. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Huệ

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc

Phan Thanh Nam



30/10/2025
CÔNG TY
CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI
VÀ DỊCH VỤ
TIÊN THÀNH
PH

Phụ lục số 01

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa vật kiến trúc | | Máy móc thiết bị | | Phương tiện vận tải truyền dẫn | | Thiết bị dụng cụ quản lý | | Cộng |
|---------------------------|-----------------------|-----|------------------|---------------|--------------------------------|-------------|--------------------------|----------------|------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | | |
| Nguyên giá | | | | | | | | | |
| Số đầu năm | 24,290,356,174 | - | - | 2,252,200,000 | - | 164,866,364 | - | 26,707,422,538 | |
| Tăng trong năm | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| - Mua trong năm | | | | | | | | | |
| - Đầu tư XD/CB hoàn thành | | | | | | | | | |
| Giảm trong năm | 389,963,585 | - | - | - | - | 114,866,364 | - | 504,829,949 | |
| Số cuối năm | 23,900,392,589 | - | - | 2,252,200,000 | - | 50,000,000 | - | 26,202,592,589 | |
| Giá trị hao mòn | | | | | | | | | |
| Số đầu năm | 1,018,921,285 | - | - | 2,252,200,000 | - | 164,866,364 | - | 3,435,987,649 | |
| Tăng trong năm | 471,718,278 | - | - | - | - | - | - | 471,718,278 | |
| - Khấu hao trong năm | 471,718,278 | - | - | - | - | - | - | 471,718,278 | |
| - Thanh lý nhượng bán | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Giảm trong năm | 389,963,585 | - | - | - | - | 114,866,364 | - | 504,829,949 | |
| Số cuối năm | 1,100,675,978 | - | - | 2,252,200,000 | - | 50,000,000 | - | 3,402,875,978 | |
| Giá trị còn lại | | | | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 23,271,434,889 | - | - | - | - | - | - | 23,271,434,889 | |
| Tại ngày cuối năm | 22,799,716,611 | - | - | - | - | - | - | 22,799,716,611 | |

Tình hình TSCĐ của công ty được sử dụng, bao gồm:

- + Nhà cửa vật kiến trúc: Nhà ở cho công nhân bên Long Biên nguyên giá: 136.550.000 đ; Trần biển áp 400 KVA nguyên giá: 253.413.585 đ--> Ghi giảm tại 25.09.2025; 85 Lớt xe ô tô tại dự án tại Long Biên tương ứng 1039m2- nguyên giá: 23.900.392.589 đồng
- + Phương tiện vận tải: Xe ô tô có biển kiểm soát 30E-267.98 Nguyên giá: 2.252.200.000 đ; Bộ phận sử dụng: Ban Tổng giám đốc
- + Thiết bị dụng cụ quản lý: Máy photo Ricoh Aficio MP 3391 có nguyên giá: 50.000.000 đ; Tivi Samsung QA65Q8C nguyên giá 74.866.364 đ; Tủ lạnh Bosch nguyên giá 40.000.000 đ; Bộ phận sử dụng: Văn phòng công ty; Trong đó có Tivi và Tủ lạnh đã được thanh lý ngày 25.09.2025

Phụ lục số 01 (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu năm | | |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------|-----------------------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 10,450,000,000 | 10,450,000,000 | - | 10,450,000,000 | 10,450,000,000 | 0 |
| CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ SX TM TOÀN PHÁT | 10,450,000,000 | 10,450,000,000 | - | 10,450,000,000 | 10,450,000,000 | 0 |
| CÔNG TY CỔ PHẦN THỦY ĐIỆN HỒM DƯỚI | 4,750,000,000 | 4,750,000,000 | - | - | - | - |
| b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | - | - | - | - | - | 0 |
| Cộng | 15,200,000,000 | 15,200,000,000 | - | 10,450,000,000 | 10,450,000,000 | 0 |

Đầu tư khác

Thông tin chi tiết về các công ty mà công ty đầu tư khác như sau:

| Tên Công ty đầu tư khác | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ quyền kiểm soát | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|------------------------------------|---|-----------------------|------------------------|---|
| CÔNG TY CỔ PHẦN THỦY ĐIỆN HỒM DƯỚI | Thôn Hóm dưới, Xã Năm Chày, Huyện Văn Bàn, Tỉnh Lào cai, Việt Nam | 19,0% | 19,0% | XD công trình thủy điện: Xây dựng mạng lưới đường dây truyền tải, phân phối điện và các công trình, cấu trúc có liên quan như: + Đường dây, mạng lưới truyền tải điện với khoảng cách dài. + Đường dây, mạng lưới truyền tải điện, đường cáp điện ngầm và các công trình phụ trợ ở thành phố. + Trạm biến áp. - Xây dựng nhà máy điện |

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiến Thành

KĐT Việt Hưng, P. Việt Hưng, TP. Hà Nội

Thuyết minh báo cáo tài chính
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

| | | | | |
|-------------------------------------|---|-------|-------|--|
| CÔNG TY TNHH DẦU TƯ SX TM TOÀN PHÁT | Tầng 1, Tòa nhà N01-T2, Khu Đoàn Ngoại Giao, Đường Hoàng Minh Thảo, Phường Xuân Đình, TP Hà nội | 19.0% | 19.0% | Kính doanh máy, đồ gá và các mặt hàng sắt thép, phôi, Hạt nhựa và các sản phẩm từ nhựa |
|-------------------------------------|---|-------|-------|--|

** Ghi chú về khoản đầu tư tại Công ty CP Thủy điện Hóm Dưới: Công ty Tiến Thành mua lại 19% Vốn điều lệ của công ty Hóm Dưới tương đương 47,5 tỷ đồng; tại thời điểm báo cáo, Tiến Thành đã góp được 4,75 tỷ vào công ty Hóm Dưới theo đúng tiến độ huy động vốn mà Công ty Hóm dưới đã thông báo.



Phụ lục số 02

18. Vốn chủ sở hữu

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

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Đơn vị tính: VND |
|----------------------------------|------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 373,748,460,000 | | 8,394,830,504 | 36,327,550,470 | 418,470,840,974 |
| - Tăng vốn trong năm trước | | | | | - |
| - Lãi trong năm trước | | | | | - |
| - Tăng khác | | | | | - |
| - Trích lập các quỹ | | | | | - |
| - Giảm vốn trong năm trước | | | | | - |
| - Lỗ trong năm trước | | | | | - |
| - Cổ tức bằng tiền | | | | | - |
| - Cổ tức bằng cổ phiếu | | | | | - |
| Số dư đầu năm nay | 373,748,460,000 | - | 8,394,830,504 | 27,927,818,980 | 410,071,109,484 |
| - Tăng vốn trong năm nay | | | | | - |
| - Lãi trong năm nay | | | | | - |
| - Tăng khác | | | | | - |
| - Trích lập các quỹ | | | | | - |
| - Giảm vốn trong năm nay | | | | | - |
| - Lỗ trong năm nay | | | | | - |
| - Cổ tức | | | | | - |
| - Chuyển lợi nhuận thành vốn góp | | | | | - |
| - Giảm khác | | | | | - |
| Số dư cuối năm nay | 373,748,460,000 | - | 8,394,830,504 | 17,325,685,150 | 399,468,975,654 |
| | | | | (223,000,000) | (223,000,000) |