

CÔNG TY CỔ PHẦN  
THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ  
TIÊN THÀNH

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIÊN THÀNH  
DN: CN=CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIÊN THÀNH, O=CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIÊN THÀNH, OU=CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIÊN THÀNH, email=, c=VN  
Date: 2026.01.17 11:11:43+0700  
Reason: I am the author of this document  
PDF PPSR Reader Version: 2025.2.0

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>428,839,994,368</b>	<b>611,357,127,191</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>3</b>	<b>8,553,930,008</b>	<b>14,663,472,499</b>
1. Tiền	111		8,553,930,008	14,663,472,499
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>4.a</b>	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>419,853,661,731</b>	<b>587,223,266,377</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.a	449,710,477,685	611,044,558,083
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.a	683,903,786	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	81,600,008	-
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	8	(30,622,319,748)	(23,983,291,706)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	-	<b>8,427,768,762</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	8,427,768,762
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>432,402,629</b>	<b>1,042,619,553</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12.a	-	24,992,565
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		432,402,629	1,017,626,988
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15.b	-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>52,820,934,012</b>	<b>33,727,434,889</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6,000,000</b>	<b>6,000,000</b>
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>22,984,934,012</b>	<b>23,271,434,889</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	22,984,934,012	23,271,434,889
- Nguyên giá	222		24,314,028,953	26,707,422,538
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1,329,094,941)	(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		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>29,830,000,000</b>	<b>10,450,000,000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.b	29,830,000,000	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	-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12.b	-	-
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>481,660,928,380</b>	<b>645,084,562,080</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND	
				Số đầu năm	Số cuối kỳ
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>81,651,072,214</b>	<b>235,013,452,596</b>	
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>81,651,072,214</b>	<b>235,013,452,596</b>	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.a	62,702,231,214	209,915,165,543	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1	-	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15.a	15,972,311	1,032,627,219	
4. Phải trả người lao động	314		113,747,454	-	
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	16,541,866,395	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	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	
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	-	-	
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>400,009,856,166</b>	<b>410,071,109,484</b>	
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>18</b>	<b>400,009,856,166</b>	<b>410,071,109,484</b>	
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		17,866,565,662	27,927,818,980	
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ	421a		27,471,818,980	36,327,550,470	
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(9,605,253,318)	(8,399,731,490)	
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>481,660,928,380</b>	<b>645,084,562,080</b>	

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Huệ

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phan Thanh Nam

Công ty CP thương mại và dịch vụ Tiên 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 4.2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	QUÝ IV		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	147,678,142,494	214,551,375,125	578,869,503,536	872,556,641,994
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10		147,678,142,494	214,551,375,125	578,869,503,536	872,556,641,994
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	147,084,928,926	209,592,188,257	570,563,753,896	856,840,459,297
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp (20=10-11)	20		593,213,568	4,959,186,868	8,305,749,640	15,716,182,697
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	231,496	246,798	1,109,185	825,822,539
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	0	0	0	0
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		0	0	0	0
8. Chi phí bán hàng	24		433,156,000	661,200,000	5,208,574,200	1,972,299,837
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(159,062,064)	738,524,900	12,983,498,568	25,734,537,198
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-24-25)	30		319,351,128	3,559,708,766	(9,885,213,943)	(11,164,831,799)
11. Thu nhập khác	31		454,545,455	1,040	970,762,244	1,041
12. Chi phí khác	32		16,071	30,025	515,666,470	129,001,113
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		454,529,384	(28,985)	455,095,774	(129,000,072)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		773,880,512	3,559,679,781	(9,430,118,169)	(11,293,831,871)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	0	164,452,191	175,135,149	1,371,568,822
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30	0	0	0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	60		773,880,512	3,395,227,590	(9,605,253,318)	(12,665,400,693)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		0	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 01 năm 2026

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



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Phan Chánh Nam

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**Phương pháp gián tiếp**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01.01.2025 đến 31.12.2025	Từ ngày 01.01.2024 đến 31.12.2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	773,880,512	(15,170,120,081)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	650,137,241	-
- Các khoản dự phòng	03	(6,639,028,042)	21,467,236,352
- (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	-	(825,350,132)
- 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	(5,215,010,289)	5,471,766,139
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	143,233,523,055	(94,274,826,178)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	8,427,768,762	82,967,271,870
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(151,998,966,316)	(23,636,418,055)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	24,992,565	(261,574)
- (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)	(2,368,838,764)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(6,564,319,442)</b>	<b>(31,841,306,562)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	454,545,455	-
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	-	30,000,000,000
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	231,496	1,341,600,132
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>454,776,951</b>	<b>31,341,600,132</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(6,109,542,491)</b>	<b>(499,706,430)</b>
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	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>8,553,930,008</b>	<b>7,631,226,623</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Huệ

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc

Phan Thanh Nam



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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.

- 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***

## **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIỀN THÀNH**

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

---

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản 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.

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 VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	104,067,692	219,755,045
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8,449,862,316	14,443,717,454
Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b>8,553,930,008</b>	<b>14,663,472,499</b>

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

5. Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>449,710,477,685</b>	<b>611,044,558,083</b>
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Trọng Dương	94,521,693,185	135,802,026,335
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI HTG THĂNG LONG	13,328,467,813	78,698,099,363
CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VÀ THƯƠNG MẠI BALTIC	35,432,283,515	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	24,406,073,232	59,156,073,232
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI TNK	36,774,341,461	17,623,270,131
Công ty CP dịch vụ và vật liệu xây dựng Toàn Thắng	13,268,183,450	85,358,183,450
CÔNG TY TNHH GIẢI PHÁP CÔNG NGHỆ SÁNG TẠO DHM	114,668,161,607	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	87,144,492,396	50,546,395,120
Các đối tượng là khách hàng mua căn hộ Dự Án	13,543,693,451	19,316,093,013
<b>Cộng</b>	<b>449,710,477,685</b>	<b>611,044,558,083</b>

6. Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>683,903,786</b>	<b>162,000,000</b>
CÔNG TY CP DV QUẢN LÝ TÀI SẢN VÀ ĐẦU TƯ ASAHI JAPAN	509,200,099	-
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	1,903,687	-
<b>Cộng</b>	<b>683,903,786</b>	<b>162,000,000</b>
<b>b. Tạm ứng là các bên liên quan</b> (Thông tin chi tiết tại thuyết minh 33)	-	-

7. Phải thu khác	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>81,600,008</b>	-	-	-
Bảo hiểm xã hội	-	-	-	-
Tạm ứng	-	-	-	-
Phải thu khác (*)	81,600,008	-	-	-
- Lãi tiền gửi	-	-	-	-
Dư nợ tài khoản 3388	-	-	-	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>6,000,000</b>	-	<b>6,000,000</b>	-

**Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiên Thành**

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

- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược (*)	6,000,000	-	6,000,000	-
Phải thu khác (*)	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>87,600,008</b>	<b>-</b>	<b>6,000,000</b>	<b>-</b>

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 đang(*)	-	-	8,427,768,762	-
Hàng hoá	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,427,768,762</b>	<b>-</b>

- 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 3.433m<sup>2</sup> 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.

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

12. Chi phí trả trước	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	-	24,992,565
- Chi phí khác	-	24,992,565
<b>b. Dài hạn</b>	-	-
- Công cụ dụng cụ	-	-
- Chi phí khác	-	-
<b>Cộng</b>	-	<b>24,992,565</b>

**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
<b>a. Ngắn hạn</b>				
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	-	-	4,049,648,000	4,049,648,000
CÔNG TY CỔ PHẦN NHỰA CHẤT LƯỢNG CAO BÌNH THUẬN		-	43,002,459,500	43,002,459,500
CÔNG TY CỔ PHẦN BPG SHINNIHON	20,698,069,300	20,698,069,300	17,350,591,300	17,350,591,300
CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT NHỰA BÌNH THUẬN	13,839,521,990	13,839,521,990	55,919,715,450	55,919,715,450
Công ty cổ phần thương mại & khai thác khoáng sản dương hiếu	-	-	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	13,583,535,141	13,583,535,141	22,233,535,141	22,233,535,141
Các đối tượng khác	14,581,104,783	14,581,104,783	4,295,746,370	4,295,746,370
		-		-
		-		-
<b>Cộng</b>	<b>62,702,231,214</b>	<b>62,702,231,214</b>	<b>209,915,165,543</b>	<b>209,915,165,543</b>

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

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

**Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiên 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	-	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	-
Các loại thuế khác	19,661,800	15,972,311	19,661,800	15,972,311
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4,000,000	4,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>1,032,627,219</b>	<b>19,972,311</b>	<b>1,036,627,219</b>	<b>15,972,311</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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.

11/11/2011

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>16. Chi phí phải trả</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>	-	-
- Lãi vay	-	-
<b>Cộng</b>	-	-
<b>17. Phải trả khác</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>16,541,866,395</b>	<b>21,784,404,995</b>
Kinh phí công đoàn	33,859,143	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 (*)	13,508,007,252	18,753,334,780
<b>b. Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>16,541,866,395</b>	<b>21,784,404,995</b>

**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
<b>Tổng</b>	<b>373,748,460,000</b>	<b>100.00</b>	<b>373,748,460,000</b>	<b>100.00</b>

**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**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>a. Doanh thu</b>		
- Doanh thu bán hàng hóa	147,678,142,494	181,436,922,160
- Doanh thu từ hoạt động BĐS	-	33,114,452,965
<b>Cộng</b>	<b>147,678,142,494</b>	<b>214,551,375,125</b>

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

<b>20. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	147,084,928,926	180,013,964,293
- Giá vốn của hoạt động BĐS	-	29,578,223,964
<b>Cộng</b>	<b>147,084,928,926</b>	<b>209,592,188,257</b>
<b>21. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
- Lãi tiền gửi, cho vay	231,496	246,798
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		
- Chênh lệch tỷ giá		
<b>Cộng</b>	<b>231,496</b>	<b>246,798</b>
<b>22. Chi phí tài chính</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
- 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		
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>23. Chi phí bán hàng</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
<b>a. Chi phí bán hàng</b>	<b>433,156,000</b>	<b>661,200,000</b>
- Chi phí nhân công	0	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	433,156,000	661,200,000
<b>Cộng</b>	<b>433,156,000</b>	<b>661,200,000</b>
<b>24. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	2,573,148	5,247,274
- Chi phí nhân công	300,995,310	245,546,995
- Chi phí khấu hao TSCĐ	151,717,030	
- Thuế, phí, lệ phí	242,757,404	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	236,988,755	2,251,046,679
- Chi phí khác bằng tiền	25,193,292	64,598,334
- Chi phí dự phòng	(1,119,287,003)	(1,827,914,382)
<b>Cộng</b>	<b>(159,062,064)</b>	<b>738,524,900</b>

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

<b>27. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	164,452,191
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	164,452,191
<b>Chi tiết thuế TNDN hiện hành</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>773,880,512</b>	<b>3,559,679,781</b>
- Hoạt động sản xuất kinh doanh	773,880,512	3,559,679,781
- Hoạt động Thanh lý TSCĐ	-	-
<b>Điều chỉnh thu nhập chịu thuế</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Hoạt động sản xuất kinh doanh	-	-
<i>Điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Điều chỉnh giảm</i>	-	-
- Hoạt động Thanh lý TSCĐ	-	-
<b>Lợi nhuận chịu thuế</b>	<b>773,880,512</b>	<b>3,559,679,781</b>
- Hoạt động sản xuất kinh doanh	773,880,512	3,559,679,781
- Hoạt động Thanh lý TSCĐ	-	-
Thuế suất hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>154,776,102</b>	<b>711,935,956</b>
- Hoạt động sản xuất kinh doanh	154,776,102	711,935,956
- 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	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>154,776,102</b>	<b>711,935,956</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>154,776,102</b>	<b>711,935,956</b>
<b>28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
Lợi nhuận thuần sau thuế	773,880,512	2,847,743,825
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	773,880,512	2,847,743,825
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	37,374,846	37,374,846
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21	76
<b>29. Chi phí sản xuất theo yếu tố</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
- Chi phí nguyên vật liệu, CCDC	2,573,148	5,247,274
- Chi phí nhân công	300,995,310	245,546,995
- Chi phí khấu hao TSCĐ	151,717,030	-
- Thuế, phí, lệ phí	242,757,404	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	670,144,755	2,912,246,679
- Chi phí khác bằng tiền	25,193,292	64,598,334
- Trích/hoàn nhập quỹ KHCN	-	-
- Chi phí dự phòng	(1,119,287,003)	(1,827,914,382)
<b>Cộng</b>	<b>274,093,936</b>	<b>1,399,724,900</b>

**30. Công cụ tài chính**

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

**Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiên 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	8,553,930,008		14,663,472,499	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	449,798,077,693	(30,622,319,748)	611,044,558,083	(23,983,291,706)
Các khoản cho vay	-		-	
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>458,352,007,701</b>	<b>(30,622,319,748)</b>	<b>625,708,030,582</b>	<b>(23,983,291,706)</b>

\* Trong quý 4.2025 có hoàn nhập dự phòng đối với công nợ quá hạn, số tiền hoàn nhập là 12,350 tỷ đồng

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

<b>Nợ phải trả tài chính</b>	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Vay và nợ	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	79,244,097,609	231,697,527,714
Chi phí phải trả	-	-
<b>Cộng</b>	<b>79,244,097,609</b>	<b>231,697,527,714</b>

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).

	<b>Từ 1 năm trở xuống VND</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm VND</b>	<b>Trên 5 năm VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>Số cuối kỳ</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	8,553,930,008			8,553,930,008
Phải thu khách hàng, phải thu khác	449,792,077,693	6,000,000		449,798,077,693
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	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>458,346,007,701</b>	<b>6,000,000</b>	<b>458,352,007,701</b>

10  
C  
H  
/ /  
T  
/ /  
W

**Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiến Thành**

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

<b>Số đầu năm</b>			
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			-
<b>Cộng</b>	<b>625,708,030,582</b>	<b>6,000,000</b>	<b>625,714,030,582</b>

**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
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả	79,244,097,609	-	-	79,244,097,609
Chi phí phải trả	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>79,244,097,609</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>79,244,097,609</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả	-	-	-	-
Chi phí phải trả	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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	147,678,142,494	-	147,678,142,494
Chi phí bộ phận	147,084,928,926	-	147,084,928,926
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>593,213,568</b>	<b>-</b>	<b>593,213,568</b>
<b>Các chi phí không phân bổ theo bộ phận</b>			<b>274,093,936</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			319,119,632
Doanh thu hoạt động tài chính			231,496
Chi phí tài chính			-
Thu nhập khác			454,545,455
Chi phí khác			16,071
Thuế TNDN hiện hành			-
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b>773,880,512</b>

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiến 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**

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 Tiến Thành đang sở hữu 19% vốn góp từ ngày 15.10.2023
CÔNG TY CỔ PHẦN THỦY ĐIỆN HỒM DƯỚI	Là đơn vị mà Tiến 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**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Thu nhập Hội đồng quản trị</b>	<b>427,200,000</b>	<b>531,800,000</b>
<i>Bà Đào Vũ Thịnh Vân- Chủ tịch HĐQT</i>	49,500,000	138,600,000
<i>Ông Nguyễn Thành Lê- Chủ tịch HĐQT từ ngày 13.06.2025</i>	58,500,000	-
<i>Ông Nguyễn Hữu Trường- Thành viên HĐQT</i>	75,600,000	97,200,000
<i>Bà Nguyễn Thị Huệ- Thành viên HĐQT</i>	84,000,000	99,800,000
<i>Ông Nguyễn Anh Tuấn - Thành viên HĐQT độc lập</i>	75,600,000	97,200,000
<i>Ông Phan Thanh Nam - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc</i>	84,000,000	99,000,000
<b>Thu nhập Ban Tổng giám đốc</b>		
<i>Ông Phan Thanh Nam - Tổng giám đốc</i>	265,709,101	262,537,068
<b>Cộng</b>	<b>692,909,101</b>	<b>794,337,068</b>

Các bên liên quan	Giao dịch	0	0
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội	Phải trả tiền phí DV	-	-

**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.

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

---

**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

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2026  
Kế toán trưởng  
  
Nguyễn Thị Huệ

Tổng Giám đốc  
  
Phan Thanh Nam



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 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục số 01 (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	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	19,380,000,000	19,380,000,000	-	-	-	-
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-	-	0
<b>Cộng</b>	<b>29,830,000,000</b>	<b>29,830,000,000</b>	<b>-</b>	<b>10,450,000,000</b>	<b>10,450,000,000</b>	<b>0</b>

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 Hòm dưới, Xã Nậm 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 31 tháng 12 năm 2025

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ SX TM TOÀN PHÁT	Tầng 1, Tòa nhà N01-T2, Khu Đoàn Ngoại Giao, Đường Hoàng Minh Thảo, Phường Xuân Đỉnh, TP Hà Nội	19.0%	19.0%	Kinh doanh máy, đồ gỗ 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 19,380 tỷ vào công ty Hóm Dưới theo đúng tiến độ huy động vốn mà Công ty Hóm Dưới đã thông báo.

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

Thuyết minh báo cáo tài chính  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục số 01

**10. Tàng, giám tài sản cố định hữu hình**

Nhà cửa vật kiến trúc

	VND	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	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	-	-	363,636,364	-	363,636,364
- <i>Mua trong năm</i>	-	-	363,636,364	-	363,636,364
- Đầu tư XDCB hoàn thành	389,963,585	-	2,252,200,000	114,866,364	-
Giảm trong năm					
Số cuối năm	23,900,392,589	-	363,636,364	50,000,000	24,314,028,953
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	1,018,921,285	-	2,252,200,000	164,866,364	3,435,987,649
Tăng trong năm	628,957,704	-	21,179,537	-	650,137,241
- <i>Khấu hao trong năm</i>	628,957,704	-	21,179,537	-	650,137,241
- Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	389,963,585	-	2,252,200,000	114,866,364	2,757,029,949
Số cuối năm	1,257,915,404	-	21,179,537	50,000,000	1,329,094,941
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	23,271,434,889	-	-	-	23,271,434,889
Tại ngày cuối năm	22,642,477,185	-	342,456,827	-	22,984,934,012

**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; Trạm biến áp 400 KVA nguyên giá: 253.413.585 đ--> Ghi giảm tại 25.09.2025; 85 Lốp xe ô tô tại dự án 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-->Thanh lý nhượng bán ngày 29.10.2025

- + Thiết bị dụng cụ quản lý: Máy photoc 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 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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	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				(8,399,731,490)	(8,399,731,490)
- Cỗ tức bằng tiền					-
- Cỗ tức bằng cổ phiếu					-
<b>Số dư đầu năm nay</b>	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				(9,605,253,318)	(9,605,253,318)
- Tăng khác					-
- Trích lập các quỹ					-
- Giảm vốn trong năm nay					-
- Lỗ trong năm nay					-
- Cỗ tức					-
- Chuyển lợi nhuận thành vốn góp				(456,000,000)	(456,000,000)
- Giảm khác					-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	373,748,460,000	-	8,394,830,504	17,866,565,662	400,009,856,166