

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ
TIỀN THÀNH
BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán bởi
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ
TIỀN THÀNH
DN: CN=VN, O=THÀNH PHỐ HÀ
NỘI, CH=CÔNG TY CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIỀN
THÀNH,
C=VN, S=2342, 1020000100.1.1+
NET/1000000000
Reason: I am the author of this
document
Date: 2025.03.21 11:18:03+0700
Foxit PDF Reader Version: 2025.2.0

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 – 6
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	7 – 37
<i>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>	<i>7 – 10</i>
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025</i>	<i>11</i>
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025</i>	<i>12 – 13</i>
<i>Bản thuyết minh báo cáo tài chính năm 2025</i>	<i>14 – 37</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100596523 ngày 04 tháng 11 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 28 lần thay đổi đăng ký kinh doanh về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi người đại diện theo pháp luật. Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần 28 được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 05 năm 2024.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 28: 373.748.460.000 VND.
Vốn thực góp tại ngày 31/12/2025 là: 373.748.460.000 VND.

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại : 0963893958
Email : info@tienthanhjsc.vn
Mã số thuế : 0100596523

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 37).

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành quản lý

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban điều hành trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thành Lê	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 13/06/2025
Bà Đào Vũ Thịnh Vân	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 13/06/2025
Ông Nguyễn Hữu Trường	Thành viên	
Ông Phan Thanh Nam	Thành viên	
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phan Thanh Nam	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Quang Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật:	Ông Phan Thanh Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ủy ban kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hữu Trường	Thành viên

Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Huệ	Kế toán trưởng

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật chứng khoán sửa đổi số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các thông tư, nghị định hướng dẫn thi hành, công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Phan Thanh Nam

Số : 1606.01.02/2025/BCTC-NTV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi : **Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành được lập ngày 16 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Văn Tuấn

GCNĐKHNKT số: 4497-2023-124-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Thúy

GCNĐKHNKT số: 6229-2023-124-1

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		428.560.495.559	611.357.127.191
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	8.553.930.008	14.663.472.499
1. Tiền	111		8.553.930.008	14.663.472.499
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		419.399.027.773	587.223.266.377
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	449.792.077.685	611.044.558.083
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	683.903.783	162.000.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		-	-
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.4	(31.076.953.695)	(23.983.291.706)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	8.427.768.762
1. Hàng tồn kho	141	V.5	-	8.427.768.762
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		607.537.778	1.042.619.553
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	24.992.565
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		432.402.629	1.017.626.988
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	175.135.149	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		52.820.934.012	33.727.434.889
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.000.000	6.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	6.000.000	6.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		22.984.934.012	23.271.434.889
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	22.984.934.012	23.271.434.889
<i>Nguyên giá</i>	222		24.314.028.953	26.707.422.538
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(1.329.094.941)	(3.435.987.649)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
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	V.8	29.830.000.000	10.450.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		29.830.000.000	10.450.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		481.381.429.571	645.084.562.080

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		81.651.072.212	235.013.452.596
I. Nợ ngắn hạn	310		81.651.072.212	235.013.452.596
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.19	62.702.231.213	209.915.165.543
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	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		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.11	16.541.866.395	21.784.404.995
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.12	2.277.254.839	2.281.254.839
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		399.730.357.359	410.071.109.484
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	399.730.357.359	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. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		8.394.830.504	8.394.830.504
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		17.587.066.855	27.927.818.980
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		27.471.818.980	43.961.642.710
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(9.884.752.125)	(16.033.823.730)
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		481.381.429.571	645.084.562.080

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Huệ

Lập, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phan Thanh Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIỀN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	578.869.503.536	783.143.603.491
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		578.869.503.536	783.143.603.491
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	570.563.753.896	744.593.726.267
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.305.749.640	38.549.877.224
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.109.185	825.822.539
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.4	5.208.574.200	25.963.378.950
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	13.438.132.515	26.293.695.898
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(10.339.847.890)	(12.881.375.085)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	465.932.299	1.045
12. Chi phí khác	32	VI.7	10.836.534	1.530.283.637
13. Lợi nhuận khác	40		455.095.765	(1.530.282.592)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(9.884.752.125)	(14.411.657.677)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	-	1.622.166.053
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(9.884.752.125)	(16.033.823.730)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	(264)	(429)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	(264)	(429)

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Huệ

Lập, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phan Thanh Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(9.884.752.125)	(14.411.657.677)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	650.137.241	628.957.700
- Các khoản dự phòng	03	7.093.661.989	21.345.791.706
- 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	(464.745.549)	(825.822.539)
- Chi phí lãi vay	06	-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(2.605.698.444)	6.737.269.190
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	161.130.665.825	(136.932.119.535)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	8.427.768.762	42.625.788.278
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(152.657.374.016)	89.094.052.462
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	24.992.565	15.479.877
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.157.006.368)	(2.449.610.776)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(4.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	13.159.348.324	(909.140.504)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(400.000.000)	(23.900.392.589)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	510.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	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	(19.380.000.000)	-
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	1.109.185	1.342.072.539
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(19.268.890.815)	7.441.679.950

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. **Hình thức sở hữu vốn:** Công ty Cổ phần.

2. **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100596523 ngày 04 tháng 11 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 28 lần thay đổi đăng ký kinh doanh về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi người đại diện theo pháp luật. Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần 28 được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 05 năm 2024.

3. **Trụ sở hoạt động**

Địa chỉ : KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại : 0963893958
Email : info@tienthanhjsc.vn
Mã số thuế : 0 1 0 0 5 9 6 5 2 3

4. **Lĩnh vực kinh doanh:** Buôn bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản.

5. **Ngành nghề kinh doanh chính trong năm:**

- Kinh doanh các sản phẩm: Phôi thép.
- Kinh doanh các sản phẩm từ nhựa: Hạt nhựa
- Kinh doanh bất động sản

6. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

7. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC**

Số liệu BCTC năm 2025 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC năm 2024.

8. **Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán công ty có 08 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 08 nhân viên).

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

1. **Năm tài chính**

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

2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của 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.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa công ty và người mua là đơn vị độc lập với Tổng công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

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

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

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

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau. Chi phí trả trước ghi nhận chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí SXKD của các kỳ kế toán sau.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí khác

Chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5 – 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 – 5

8. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

10. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Các quỹ khác

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã 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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- 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 kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

12. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

13. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phân ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dùng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phân ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chỉ trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng từ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

16. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong kỳ được trình bày ở thuyết minh số VII.1

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	104.067.692	219.755.045
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.449.862.316	14.443.717.454
Cộng	<u>8.553.930.008</u>	<u>14.663.472.499</u>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>449.792.077.685</i>	<i>611.044.558.083</i>
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Thương mại Hưng Thịnh	24.406.073.232	59.156.073.232
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Trọng Dương	94.521.693.185	135.802.026.335
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Baltic	35.432.283.515	42.404.721.675
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại HTG Thăng Long	13.328.467.813	78.698.099.363
Công ty TNHH Giải pháp Công nghệ Sáng tạo DHM	114.668.161.607	105.084.213.749
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Vật liệu xây dựng Toàn Thắng	13.268.183.450	85.358.183.450
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu REDOCEAN Việt Nam	58.056.383.740	-
Các khách hàng khác	96.110.831.143	104.541.240.279
Cộng	<u>449.792.077.685</u>	<u>611.044.558.083</u>

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>683.903.783</i>	<i>162.000.000</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Tài sản và Đầu tư ASAHI JAPAN	509.200.099	-
Các nhà cung cấp khác	174.703.684	162.000.000
Cộng	<u>683.903.783</u>	<u>162.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Dự phòng phải thu khó đòi

Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Thời gian quá hạn	Giá gốc
Công ty Cổ phần Quan hệ Quốc tế - Đầu tư Sản xuất	Quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm	16.623.087.575	Quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm	16.623.087.575
Công ty Cổ phần Đại Kim	Quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm	4.165.144.875	Quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm	4.165.144.875
Công ty TNHH MTV DV & TM Hưng Thịnh	Quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm	24.406.073.232	Quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm	59.156.073.232
Công ty Cổ phần Dầu tư và Thương mại HTG Thăng Long	Quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm	13.328.467.813	-	78.698.099.363
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Vật liệu xây dựng Toàn Thắng	Quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm	13.268.183.450	-	85.358.183.450
Cộng		71.790.956.945		244.000.588.495
				(23.983.291.706)

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	-	8.427.768.762	-
Cộng	-	-	8.427.768.762	-

6. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	6.000.000	-	6.000.000	-
Cộng	6.000.000	-	6.000.000	-

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	24.290.356.174	2.252.200.000	164.866.364	26.707.422.538
Mua trong năm	-	363.636.364	-	363.636.364
Thanh lý, nhượng bán	(389.963.585)	(2.252.200.000)	(114.866.364)	(2.757.029.949)
Số cuối năm	23.900.392.589	363.636.364	50.000.000	24.314.028.953
<i>Trong đó:</i>				
Đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	50.000.000	50.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	1.018.921.285	2.252.200.000	164.866.364	3.435.987.649
Khấu hao trong năm	628.957.704	21.179.537	-	650.137.241
Thanh lý, nhượng bán	(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
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	23.271.434.889	-	-	23.271.434.889
Số cuối năm	22.642.477.185	342.456.827	-	22.984.934.012

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn****Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	29.830.000.000	-	10.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Hòm Dưới (1)	19.380.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Thương mại Toàn Phát (2)	10.450.000.000	-	10.450.000.000	-
Cộng	29.830.000.000	-	10.450.000.000	-

(1) Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02072025/HĐCNCP/HD ngày 02 tháng 07 năm 2025, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành mua và đề xuất việc nhận chuyển nhượng 437.000 cổ phần và quyền góp tiếp của 4.313.000 cổ phần cổ đông, tổng số cổ phần nhận chuyển nhượng và cổ phần quyền góp tiếp với giá trị 47.500.000.000 VND, chiếm 19% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thủy điện Hòm Dưới. Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, tổng cổ phần công ty đã góp là 1.938.000 cổ phần với giá trị 19.380.000.000 VND.

(2) Theo biên bản thỏa thuận ngày 28/09/2023, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành chuyển một phần nợ phải thu Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Thương mại Toàn Phát sang vốn góp với giá trị 10.450.000.000 VND, tương ứng với 19% vốn điều lệ. Theo biên bản thỏa thuận Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành góp vốn nhằm mục đích mua lại toàn bộ khoản nợ của công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Thiên Phú vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với giá trúng thầu là 137.632.104.178 VNĐ và không tham gia vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Thương mại Toàn Phát.

9. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả các nhà cung cấp khác	62.702.231.213	62.702.231.213	209.915.165.543	209.915.165.543
Công ty Cổ phần Tập đoàn nhựa Bình Thuận	-	-	47.388.664.675	47.388.664.675
Công ty Cổ phần Thương mại & Khai thác Khoáng sản Dương Hiếu	-	-	12.775.698.722	12.775.698.722
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 Xây dựng và Thương mại Minh Thành Đạt	13.583.535.141	13.583.535.141	22.233.535.141	22.233.535.141
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Nam Sơn Tân Uyên	7.917.481.080	7.917.481.080	-	-
Công ty TNHH Nhựa Khôi Việt	4.776.332.640	4.776.332.640	-	-
Các nhà cung cấp khác	1.887.291.062	1.887.291.062	11.244.500.755	11.244.500.755
Cộng	62.702.231.213	62.702.231.213	209.915.165.543	209.915.165.543

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
BẢO CAO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	31.094.200	-	-	(31.094.200)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	981.871.219	-	-	(1.157.006.368)	-	175.135.149
Thuế thu nhập cá nhân	19.661.800	45.333.377	45.333.377	(49.022.866)	15.972.311	-
Tiền thuế đất	-	561.416.742	561.416.742	(561.416.742)	-	-
Các loại thuế khác	-	14.955.579	14.955.579	(14.955.579)	-	-
Cộng	1.032.627.219	621.705.698	621.705.698	(1.813.495.755)	15.972.311	175.135.149

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.

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**11. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	16.541.866.395	21.784.404.995
Kinh phí công đoàn	33.859.143	31.070.215
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.000.000.000	3.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	36.968.100	36.968.100
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Nam Hà Nội (*)	12.422.823.000	10.137.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.048.216.152	8.579.366.680
Cộng	<u>16.541.866.395</u>	<u>21.784.404.995</u>

(*) Là khoản hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 668/2021/TTH - NN ngày 15 tháng 06 năm 2021 và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 16 tháng 06 năm 2021 giữa Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành và Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội. Theo đó, hai bên cùng hợp tác đầu tư xây dựng, khai thác kinh doanh tại dự án tổ hợp siêu thị, văn phòng kết hợp nhà ở tại CT - 8C khu đô thị Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, cụ thể như:

- Về phần vốn góp của các bên:

+ Phần vốn góp của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành được hai bên thống nhất là 3.000.000.000 đồng, đây cũng là toàn bộ khoản vốn góp của công ty tại dự án.

+ Phần vốn góp của Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội sẽ là toàn bộ vốn đầu tư còn lại của dự án. Sau khi dự án đủ điều kiện bán hàng, Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội lập biên bản góp vốn vào dự án và hai bên sẽ xác nhận số tiền góp của mỗi bên vào dự án theo quy định

- Thời hạn của liên doanh có hiệu lực từ ngày ký hợp đồng đến khi thanh lý hợp đồng giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và liên doanh

- Cách thức phân chia kết quả kinh doanh

+ Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành được phân chia kết quả kinh doanh (bao gồm cả vốn góp và lợi nhuận) bằng tiền có giá trị 3.000.000.000 đồng là số tiền góp vốn cộng thêm lợi nhuận được phân chia sau khi đã nộp thuế TNDN. Công ty không chịu bất kỳ một chi phí, lệ phí, thuế, thuế TNDN từ dự án và hoặc việc phân chia kết quả kinh doanh của dự án.

+ Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội được phân chia bằng toàn bộ kết quả kinh doanh còn lại sau thuế của dự án trừ đi phần đã phân chia cho Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành.

12. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng trong năm</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.281.254.839	-	(4.000.000)	2.277.254.839
Cộng	<u>2.281.254.839</u>	-	<u>(4.000.000)</u>	<u>2.277.254.839</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**13. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	373.748.460.000	8.394.830.504	44.528.983.834	426.672.274.338
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	(16.033.823.730)	(16.033.823.730)
Thù lao hội đồng quản trị	-	-	(567.341.124)	(567.341.124)
Số dư cuối năm trước	373.748.460.000	8.394.830.504	27.927.818.980	410.071.109.484
Số dư đầu năm nay	373.748.460.000	8.394.830.504	27.927.818.980	410.071.109.484
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	(9.884.752.125)	(9.884.752.125)
Thù lao hội đồng quản trị	-	-	(456.000.000)	(456.000.000)
Số dư cuối năm này	373.748.460.000	8.394.830.504	17.587.066.855	399.730.357.359

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
Các cổ đông khác	373.748.460.000	100,00%	373.748.460.000	100,00%
Cộng	373.748.460.000	100,00%	373.748.460.000	100,00%

c) Cổ phiếu

	Số cuối năm	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 được mua lại	-	-
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		

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	565.796.343.273	712.504.155.390
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.218.867.935	-
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	11.854.292.328	70.639.448.101
Cộng	<u>578.869.503.536</u>	<u>783.143.603.491</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	563.863.552.958	708.009.838.584
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	628.957.704	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	6.071.243.234	36.583.887.683
Cộng	<u>570.563.753.896</u>	<u>744.593.726.267</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	1.109.185	825.822.539
Cộng	<u>1.109.185</u>	<u>825.822.539</u>

4. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	298.024.200	279.122.337
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.232.550.000	1.762.976.500
Phí dịch vụ tiếp thị và phân phối	3.678.000.000	23.921.280.113
Cộng	<u>5.208.574.200</u>	<u>25.963.378.950</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.045.182.850	991.004.890
Chi phí vật liệu quản lý	818.549.421	51.140.806
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.179.537	628.957.700
Thuế, phí và lệ phí	9.486.378	235.584.530
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	7.093.661.989	21.345.791.706
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.225.023.813	2.894.013.426
Các chi phí khác	225.048.527	147.202.840
Cộng	<u>13.438.132.515</u>	<u>26.293.695.898</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**6. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	463.636.364	-
Thu nhập khác	2.295.935	1.045
Cộng	465.932.299	1.045

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	10.831.881	1.347.591.026
Chi phí khác	4.653	182.692.611
Cộng	10.836.534	1.530.283.637

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(9.884.752.125)	(14.411.657.677)
Trong đó		
<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế từ hoạt động kinh doanh</i>	(9.669.593.664)	(22.588.120.788)
<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế từ hoạt động bất động sản</i>	(215.158.461)	8.176.463.111
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	10.831.881	1.530.283.637
<i>Các khoản phạt thuế và chi phí không được trừ</i>	10.831.881	1.530.283.637
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	(9.873.920.244)	(12.881.374.040)
Trong đó		
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh</i>	(9.658.761.783)	(21.057.837.151)
<i>Thu nhập từ hoạt động bất động sản</i>	(215.158.461)	8.176.463.111
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Lỗi các năm trước được chuyển	-	-
Thu nhập tính thuế	-	8.176.463.111
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</i>	-	1.635.292.622
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm</i>	-	(13.126.569)
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	-	1.622.166.053

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**9. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	(9.884.752.125)	(16.033.823.730)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(9.884.752.125)	(16.033.823.730)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	37.374.846	37.374.846
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(264)	(429)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	37.374.846	37.374.846
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	37.374.846	37.374.846

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	51.140.806
Chi phí nhân công	1.343.207.050	1.270.127.227
Chi phí khấu hao tài sản cố định	650.137.241	628.957.700
Thuế, phí, lệ phí	20.441.957	754.765.022
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	7.093.661.989	21.345.791.706
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.090.092.706	4.656.989.926
Chi phí khác	4.721.597.948	17.507.401.866
Cộng	16.919.138.891	46.215.174.253

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Thông tin về các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

A, Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công ty không phát sinh giao dịch với các thành viên quản lý và các cá nhân có liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Bà Đào Vũ Thịnh Vân	Chủ tịch HĐQT đã miễn nhiệm	49.500.000	138.600.000
Ông Nguyễn Thành Lê	Chủ tịch HĐQT	58.500.000	-
Ông Phan Thanh Nam	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	349.709.101	361.537.068
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng	84.000.000	99.800.000
Ông Nguyễn Hữu Trường	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT	75.600.000	97.200.000
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	75.600.000	97.200.000
Cộng		692.909.101	794.337.068

B, Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm đơn vị không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

2. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Thương mại
- Kinh doanh bất động sản
- Dịch vụ

Bộ phận theo khu vực địa lý

Hoạt động trong năm của Công ty diễn ra toàn bộ trên lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Cộng
Năm nay	565.796.343.273	1.218.867.935	11.854.292.328	578.869.503.536
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	565.796.343.273	1.218.867.935	11.854.292.328	578.869.503.536
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(563.863.552.958)	(628.957.704)	(6.071.243.234)	(570.563.753.896)
Chi phí bộ phận	1.932.790.315	589.910.231	5.783.049.094	8.305.749.640
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	-	-	(18.646.706.715)
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	(10.340.957.075)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	1.109.185
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-
Chi phí tài chính	-	-	-	465.932.299
Thu nhập khác	-	-	-	(10.836.534)
Chi phí khác	-	-	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	(9.884.752.125)
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	363.636.364	-	-	363.636.364
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	21.179.537	628.957.704	-	650.137.241

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực dịch vụ	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Cộng
Số cuối năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	405.089.830.539	23.233.277.288	13.543.693.447	441.866.801.274
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	39.514.628.297
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	<u>481.381.429.571</u>
Tổng tài sản	60.988.628.881	1.051.610.000	-	62.040.238.881
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	-	-	-
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	19.610.833.331
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	<u>81.651.072.212</u>
Tổng nợ phải trả	579.292.776.378	-	39.629.693.650	618.922.470.028
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	26.162.092.052
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	<u>645.084.562.080</u>
Tổng tài sản	209.434.448.228	-	480.717.315	209.915.165.543
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	-	-	-
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	25.098.287.053
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	<u>235.013.452.596</u>
Tổng nợ phải trả	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.553.930.008	14.663.472.499	8.553.930.008	14.663.472.499
Phải thu khách hàng	418.715.123.990	587.061.266.377	418.715.123.990	587.061.266.377
Các khoản phải thu khác	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	29.830.000.000	10.450.000.000	29.830.000.000	10.450.000.000
Cộng	457.105.053.998	612.180.738.876	457.105.053.998	612.180.738.876
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	62.702.231.213	209.915.165.543	62.702.231.213	209.915.165.543
Các khoản phải trả khác	16.655.613.849	21.784.404.995	16.655.613.849	21.784.404.995
Cộng	79.357.845.062	231.699.570.538	79.357.845.062	231.699.570.538

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản cho vay, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác dài hạn, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán và không có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

4. Rủi ro tín dụng

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

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. 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 lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Phải trả người bán	62.702.231.213	-	-	62.702.231.213
Các khoản phải trả khác	16.655.613.849	-	-	16.655.613.849
Cộng	79.357.845.062	-	-	79.357.845.062
Số đầu năm				
Phải trả người bán	209.915.165.543	-	-	209.915.165.543
Các khoản phải trả khác	21.784.404.995	-	-	21.784.404.995
Cộng	231.699.570.538	-	-	231.699.570.538

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

6. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

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

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Rủi ro lãi suất

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

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro về giá khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Lập ngày 16 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Huệ

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Phan Thanh Nam