

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiến Thành

Tầng 1 Tòa nhà chung cư Phương Đông Green Home, Lô

CT-08C, Khu đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, TP.

Báo cáo tài chính

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

CÔNG TY
CỔ PHẦN
THƯƠNG
MẠI VÀ DỊCH
VỤ TIẾN
THÀNH

PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH
VỤ TIẾN THÀNH
ĐN: C-VN-S-THÀNH PHỐ HÀ
NỘI, CH: CÔNG TY CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN
THÀNH,
OID: 0.3.2342.19200300.100.1.1=
MST:0100596523
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.19 18:07:20+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2025.2.0

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		444,173,782,374	428,560,495,559
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	6,186,132,799	8,553,930,008
1. Tiền	111		6,186,132,799	8,553,930,008
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.a	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		437,263,978,044	419,399,027,773
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.a	457,237,031,891	449,792,077,685
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.a	-	683,903,783
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	7.a	26,798,828	-
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	8	(19,999,852,675)	(31,076,953,695)
IV. Hàng tồn kho	140	9	-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		723,671,531	607,537,778
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12.a	105,000,000	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		443,536,382	432,402,629
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	15.b	175,135,149	175,135,149
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		51,808,306,644	52,820,934,012
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6,000,000	6,000,000
1. Phải thu dài hạn khác	215	7.b	6,000,000	6,000,000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		22,422,306,644	22,984,934,012
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	22,422,306,644	22,984,934,012
- Nguyên giá	222		24,314,028,953	24,314,028,953
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1,891,722,309)	(1,329,094,941)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	11	-	-
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV: Bất động sản đầu tư	240		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		29,380,000,000	29,830,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	4.b	29,380,000,000	29,830,000,000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	264		-	-
dài hạn (*)				
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	4.c	-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		-	-
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12.b	-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		495,982,089,018	481,381,429,571

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND
				Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		102,786,059,037	81,651,072,212
I. Nợ ngắn hạn	310		102,786,059,037	81,651,072,212
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.a	69,359,096,483	62,702,231,213
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		19,800,001	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		36,968,100	0
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	15.a	29,492,200	15,972,311
5. Phải trả người lao động	315		104,318,607	113,747,454
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	16	-	-
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318	.a	-	-
8. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	17	31,021,893,771	16,541,866,395
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	13.a	-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2,214,489,875	2,277,254,839
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	13.b	-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		393,196,029,981	399,730,357,359
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		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		8,394,830,504	8,394,830,504
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		11,052,739,477	17,587,066,855
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	420a		1,961,696,000	27,471,818,980
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		9,091,043,477	(9,884,752,125)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		495,982,089,018	481,381,429,571

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Huệ

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phạm Thanh Nam

Công ty CP thương mại và dịch vụ Tiến Thành
Tầng 1 Tòa nhà chung cư Phương Đông Green Home, Lô CT-08C, Khu đô thị Việt
Hưng, phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mã số thuế: 0100596523
Mẫu số: B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3.2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	QUÝ III		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.19	177,808,226,278	159,512,754,050	481,368,029,610	431,191,361,042
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0		0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10		177,808,226,278	159,512,754,050	481,368,029,610	431,191,361,042
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.20	177,041,864,801	153,094,629,462	479,300,496,153	423,478,824,970
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp (20=10-11)	20		766,361,477	6,418,124,588	2,067,533,457	7,712,536,072
6. Lãi lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		0	0	0	0
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		229,311	410,731	960,365	877,689
8. Chi phí tài chính	23		0		0	0
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		0		0	0
9. Chi phí bán hàng	25	VI.23	365,250,774	4,088,646,000	1,114,918,433	4,775,418,200
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.24	(5,335,220,316)	3,341,266,523	(8,244,370,917)	2,488,699,496
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+22-(23+25+26)	30		5,736,560,330	(1,011,377,204)	9,197,946,306	449,296,065
12. Thu nhập khác	31		0	516,216,772	3	516,216,789
13. Chi phí khác	32		0	513,614,646	106,902,832	515,650,399
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		0	2,602,126	(106,902,829)	566,390
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5,736,560,330	(1,008,775,078)	9,091,043,477	449,862,455
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.27	0	0	0	291,727,507
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0		0	0
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	60		5,736,560,330	(1,008,775,078)	9,091,043,477	158,134,948
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.28	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 10 năm 2026
THỦ TRƯỞNG ĐƠN VỊ
(Ký, họ tên, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Phan Thanh Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Phương pháp gián tiếp

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01.01.2026 đến 30.09.2026	Từ ngày 01.01.2025 đến 30.09.2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	9,091,043,477	158,134,948
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	937,712,280	621,718,278
- Các khoản dự phòng	03	(14,474,091,036)	(7,638,861,136)
- (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, tài chính	05	(731,054)	-
- Chi phí đi vay	06	-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(4,446,066,333)	(6,859,007,910)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	26,221,472,773	172,736,888,470
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	-	5,583,401,262
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(24,240,248,934)	(176,084,974,627)
- (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12	(315,000,000)	(232,504,840)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(1,036,627,219)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(38,915,080)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(2,818,757,574)	(5,892,824,864)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	516,216,772
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(10,000,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	10,450,000,000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	960,365	410,731
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	450,960,365	516,627,503
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(2,367,797,209)	(5,376,197,361)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	8,553,930,008	14,663,472,499
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	6,186,132,799	9,287,275,138

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Huệ

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phan Thành Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIỀN THÀNH

Tầng 1 Tòa nhà chung cư Phương Đông Green Home, Lô CT-08C, Khu đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, TP Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

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 sự của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 12 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 12 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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIỀN THÀNH

Tầng 1 Tòa nhà chung cư Phương Đông Green Home, Lô CT-08C, Khu đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, TP Hà Nội

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Tầng 1 Tòa nhà chung cư Phương Đông Green Home, Lô CT-08C, Khu đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, TP Hà Nội

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIỀN THÀNH

Tầng 1 Tòa nhà chung cư Phương Đông Green Home, Lô CT-08C, Khu đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, TP Hà Nội

- 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 hóa) 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 phân 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;

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIỀN THÀNH

Tầng 1 Tòa nhà chung cư Phương Đông Green Home, Lô CT-08C, Khu đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, TP Hà Nội

- 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

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.

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiến Thành

Tầng 1 Tòa nhà chung cư Phương Đông Green Home, Lô CT-08C, Khu
đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính:

3. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	524,812,695	104,067,692
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5,661,320,104	8,449,862,316
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	6,186,132,799	8,553,930,008

4. Các khoản đầu tư tài chính

(Xem phụ lục 01)

5. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	457,237,031,891	449,792,077,685
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Trọng Dương	96,879,431,075	94,521,693,185
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI HTG THẮNG LONG		13,328,467,813
CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VÀ THƯƠNG MẠI BALTIC	10,582,283,515	35,432,283,515
Công ty TNHH Sơn Tùng Hải Dương	63,209,526,761	-
CÔNG TY TNHH MTV DV&TM HÙNG THỊNH	24,406,073,232	24,406,073,232
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI TNK	124,888,462,941	36,774,341,461
Công ty CP dịch vụ và vật liệu xây dựng Toàn Thắng	-	13,268,183,450
CÔNG TY TNHH GIẢI PHÁP CÔNG NGHỆ SÁNG TẠO DHM	125,475,179,567	114,668,161,607
CÔNG TY CP QUAN HỆ QUỐC TẾ - ĐẦU TƯ SẢN XUẤT	-	16,623,087,575
Các đối tượng khác là khách hàng thương mại	4,165,144,875	87,226,092,396
Các đối tượng là khách hàng mua căn hộ Dự Án	7,630,929,925	13,543,693,451
Cộng	457,237,031,891	449,792,077,685

6. Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	-	683,903,786
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 hiếu	-	-
Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt	-	172,800,000
Các đối tượng khác	-	1,903,687
Cộng	-	683,903,786

b. Tạm ứng là các bên liên quan

(Thông tin chi tiết tại thuyết minh 33)

	-	-
--	---	---

7. Phải thu khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá trị VND	Giá trị VND
a. Ngắn hạn	26,798,828	6,000,000
Bảo hiểm xã hội	-	-
Tạm ứng	7,630,923	-
Phải thu khác (*)	-	-
- Lãi tiền gửi	-	-

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiến Thành

Tầng 1 Tòa nhà chung cư Phương Đông Green Home, Lô CT-08C, Khu
đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Dư nợ tài khoản 3388	19,167,905	-	-	-
b. Dài hạn	6,000,000	-	6,000,000	-
- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cước (*)	6,000,000	-	6,000,000	-
Phải thu khác (*)	-	-	-	-
Cộng	32,798,828	-	12,000,000	-

9. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang(*)	-	-	-	-
Hàng hoá	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-

12. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Chi phí bảo hiểm		
- Chi phí sửa chữa		
- Chi phí khác	105,000,000	-
Cộng	105,000,000	-

13. Vay và nợ thuê tài chính**14. Phải trả người bán**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a. Ngắn hạn				
CÔNG TY TNHH NHỰA KHÔI VIỆT	15,169,320,900	15,169,320,900	-	-
CÔNG TY CỔ PHẦN BPG SHINNIHON	10,252,559,100	10,252,559,100	20,698,069,300	20,698,069,300
CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT NHỰA BÌNH THUẬN	9,398,597,450	9,398,597,450	13,839,521,990	13,839,521,990
Công ty CP XD và TM Minh Thành Đạt	5,083,535,141	5,083,535,141	13,583,535,141	13,583,535,141
CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐẦU TƯ NAM SƠN TÂN UYÊN	23,393,994,850	23,393,994,850	-	-
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NHỰA BÌNH THUẬN	5,568,319,020	5,568,319,020	-	-

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiến Thành

Tầng 1 Tòa nhà chung cư Phương Đông Green Home, Lô CT-08C, Khu
đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Các đối tượng khác	492,770,022	492,770,022	14,581,104,782	14,581,104,782
Cộng	69,359,096,483	69,359,096,483	62,702,231,213	62,702,231,213

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn

	Số đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số thực nộp VND	Số cuối kỳ VND
a. Phải nộp				
Thuế Giá trị gia tăng	-	-		-
Thuế Thu nhập DN	-	-		-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-		-
Các loại thuế khác	15,972,311	13,519,889		29,492,200
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-		-
Cộng	15,972,311	13,519,889	-	29,492,200
b. Phải thu				
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-

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

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Cộng	-	-

17. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	16,399,538	33,859,143
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 (*)	28,005,494,233	13,508,007,252
Cộng	31,021,893,771	16,541,866,395

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

(Chi tiết phụ lục số 02)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

Kỳ này

Kỳ trước

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiến Thành

Tầng 1 Tòa nhà chung cư Phương Đông Green Home, Lô CT-08C, Khu
đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

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

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

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

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**19. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

a. Doanh thu	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng hóa	177,808,226,278	147,658,461,722
- Doanh thu từ hoạt động BĐS	-	11,854,292,328
Cộng	177,808,226,278	159,512,754,050

20. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	177,041,864,801	146,866,146,802
- Giá vốn của hoạt động BĐS	-	6,228,482,660
Cộng	177,041,864,801	153,094,629,462

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	229,311	410,731
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		
- Chênh lệch tỷ giá		
Cộng	229,311	410,731

22. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Lãi tiền vay	0	-
- Trích lập/hoàn nhập dự phòng		
- Chênh lệch tỷ giá thanh toán		
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản mục tiền tệ		
Cộng	-	-

23. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
a. Chi phí bán hàng	365,250,774	4,088,646,000
- Chi phí nhân công	0	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	365,250,774	4,088,646,000
Cộng	365,250,774	4,088,646,000

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiến Thành

Tầng 1 Tòa nhà chung cư Phương Đông Green Home, Lô CT-08C, Khu
đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

24. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	71,220,378	
- Chi phí nhân công	303,737,242	299,795,310
- Chi phí khấu hao TSCĐ	30,303,030	
- Thuế, phí, lệ phí		242,757,402
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	578,533,816	422,682,459
- Chi phí khác bằng tiền	84,298,356	2,376,031,352
- Chi phí dự phòng	(6,403,313,138)	
Cộng	(5,335,220,316)	3,341,266,523

27. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	

Chi tiết thuế TNDN hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận trước thuế	4,016,799,032	(1,008,775,078)
- Hoạt động sản xuất kinh doanh	5,736,560,330	(1,008,775,078)
- Hoạt động Thanh lý TSCĐ	-	-
Điều chỉnh thu nhập chịu thuế		
- Hoạt động sản xuất kinh doanh	-	-
Điều chỉnh tăng	-	-
Điều chỉnh giảm	-	-
- Hoạt động Thanh lý TSCĐ		
Lợi nhuận chịu thuế	5,736,560,330	(1,008,775,078)
- Hoạt động sản xuất kinh doanh	5,736,560,330	(1,008,775,078)
- Hoạt động Thanh lý TSCĐ	-	-
Thuế suất hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1,147,312,066	-
- Hoạt động sản xuất kinh doanh	1,147,312,066	-
- Hoạt động Thanh lý TSCĐ	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1,147,312,066	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1,147,312,066	-

28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	5,736,560,330	(1,008,775,078)
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	5,736,560,330	(1,008,775,078)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	37,374,846	37,374,846
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	153	27

29. Chi phí sản xuất theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
--	---------------	-----------------

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiến Thành

Tầng 1 Tòa nhà chung cư Phương Đông Green Home, Lô CT-08C, Khu
đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

- Chi phí nguyên vật liệu, CCDC	71,220,378	-
- Chi phí nhân công	303,737,242	299,795,310
- Chi phí khấu hao TSCĐ	30,303,030	-
- Thuế, phí, lệ phí	-	242,757,402
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	943,784,590	4,511,328,459
- Chi phí khác bằng tiền	84,298,356	2,376,031,352
- Trích/hoàn nhập quỹ KHCN	-	-
- Chi phí dự phòng	(6,403,313,138)	-
Cộng	(4,969,969,542)	7,429,912,523

30. Công cụ tài chính

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

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	6,186,132,799		8,553,930,008	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	457,269,830,719	(19,999,852,675)	449,798,077,693	(31,076,953,695)
Các khoản cho vay	-	-	-	-
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-
Cộng	463,455,963,518	(19,999,852,675)	458,352,007,701	(31,076,953,695)
Nợ phải trả tài chính	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND		VND	
Vay và nợ	-		-	
Phải trả người bán, phải trả khác	100,380,990,254		79,244,097,608	
Chi phí phải trả	-		-	
Cộng	100,380,990,254		79,244,097,608	

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.

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiến Thành

Tầng 1 Tòa nhà chung cư Phương Đông Green Home, Lô CT-08C, Khu
đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Rủi ro về tỷ giá hối đoái

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

Rủi ro về lãi suất

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối kỳ				
Tiền và các khoản tương đương tiền	6,186,132,799			6,186,132,799
Phải thu khách hàng, phải thu khác	457,263,830,719	6,000,000		457,269,830,719
Các khoản cho vay	-	-		-
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn		-		-
Cộng	463,449,963,518	6,000,000	-	463,455,963,518
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	8,553,930,008			8,553,930,008
Phải thu khách hàng, phải thu khác	449,798,077,693	6,000,000		449,804,077,693
Các khoản cho vay	-	-		-
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn				-
Cộng	458,352,007,701	6,000,000	-	458,358,007,701

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối kỳ				

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiến Thành

Tầng 1 Tòa nhà chung cư Phương Đông Green Home, Lô CT-08C, Khu
đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả	100,380,990,254	-	-	100,380,990,254
Chi phí phải trả	-	-	-	-
Cộng	100,380,990,254	-	-	100,380,990,254

Số đầu năm

Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả	-	-	-	-
Chi phí phải trả	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-

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

32. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Chỉ tiêu	Doanh thu bán hàng hóa	Doanh hoạt động KD BDS	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	177,808,226,278	-	177,808,226,278
Chi phí bộ phận	177,041,864,801	-	177,041,864,801
Kết quả kinh doanh bộ phận	766,361,477	-	766,361,477
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(4,969,969,542)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			5,736,331,019
Doanh thu hoạt động tài chính			229,311
Chi phí tài chính			-
Thu nhập khác			-
Chi phí khác			-
Thuế TNDN hiện hành			-
Lợi nhuận sau thuế			5,736,560,330

33. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

a. Thông tin các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Thành Lê	Chủ tịch HĐQT (tái bổ nhiệm ngày 21/08/2026)
Ông Phan Thanh Nam	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm thành viên HĐQT ngày 21/08/2026)
Bà Đào Vũ Thịnh Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 13/06/2025, Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT (bổ nhiệm ngày 21/08/2026)
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng, miễn nhiệm Thành viên HĐQT ngày 21/08/2026
Ông Đào Hải Nam	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT (bổ nhiệm ngày 21/08/2026)
Ông Hoàng Trọng Nam	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 21/08/2026)
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam hà nội	Đơn vị hợp tác kinh doanh
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

Công ty CP Thương mại và dịch vụ Tiến Thành
Tầng 1 Tòa nhà chung cư Phurong Đông Green Home, Lô CT-08C, Khu
đô thị Việt Hưng, phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

	VND	VND
Thu nhập Hội đồng quản trị	205,200,000	427,200,000
Ông Nguyễn Thành Lê- Chủ tịch HĐQT (tái bổ nhiệm ngày 21/08/2026)	54,000,000	58,500,000
Bà Đào Vũ Thịnh Vân- Chủ tịch HĐQT đến ngày 13/06/2025, Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (bổ nhiệm ngày 21/08/2026)	0	49,500,000
Ông Đào Hải Nam - Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT (bổ nhiệm ngày 21/08/2026)	0	-
Ông Hoàng Trọng Nam - Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 21/08/2026)	0	-
Ông Nguyễn Hữu Trường- Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 21/08/2026)	37,800,000	75,600,000
Bà Nguyễn Thị Huệ- Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 21/08/2026)	37,800,000	84,000,000
Ông Nguyễn Anh Tuấn - Thành viên HĐQT độc lập (miễn nhiệm ngày 21/08/2026)	37,800,000	75,600,000
Ông Phan Thanh Nam - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc (tái bổ nhiệm thành viên HĐQT ngày 21/08/2026)	37,800,000	84,000,000
Thu nhập Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng:		
Ông Phan Thanh Nam - Tổng giám đốc	242,816,687	265,709,101
Bà Nguyễn Thị Huệ- Kế toán trưởng:	186,365,454	206,578,000
Cộng	429,182,141	899,487,101

Các bên liên quan	Giao dịch	0	0
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội	Đơn vị hợp tác kinh doanh	-	-

c. Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính

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

34. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huệ

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Huệ

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc

Phan Thanh Nam



Phụ lục số 01 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Số cuối kỳ				Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị hợp lý
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ SX TM TOÀN PHÁT	-	-	-	-	10,450,000,000	10,450,000,000
CÔNG TY CỔ PHẦN THỦY ĐIỆN HỒM DƯỚI	-	-	-	-	10,450,000,000	10,450,000,000
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-		0
Cộng	29,380,000,000	29,380,000,000	-	-	10,450,000,000	10,450,000,000
						0

Đầu tư khác

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

Tên Công ty đầu tư khác	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền kiểm soát	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
CÔNG TY CỔ PHẦN THỦY ĐIỆN HỒM DƯỚI	Thôn Hóm dưới, Xã Nậm Chầy, 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

** 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 29,380 tỷ vào công ty Hóm Dưới theo đúng tiến độ huy động vốn mà Công ty Hóm dưới đã thông báo.

Phụ lục số 01

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc		Máy móc thiết bị		Phương tiện vận tải truyền dẫn		Thiết bị dụng cụ quản lý		Cộng
	VND		VND		VND		VND		VND
1. Nguyên giá									
Số đầu năm	23,900,392,589		-		363,636,364		50,000,000		24,314,028,953
Tăng trong năm	-		-		-		-		-
- Mua trong năm									-
- Đầu tư XD CB hoàn thành									-
Giảm trong năm			-						-
Số cuối năm	23,900,392,589		-		363,636,364		50,000,000		24,314,028,953
2. Giá trị hao mòn									
Số đầu năm	1,257,915,404		-		21,179,537		50,000,000		1,329,094,941
Tăng trong năm	502,021,308		-		60,606,060		-		562,627,368
- Khấu hao trong năm	502,021,308		-		60,606,060		-		562,627,368
- Thanh lý nhượng bán	-		-		-		-		-
Giảm trong năm	-		-		-		-		-
Số cuối năm	1,759,936,712		-		81,785,597		50,000,000		1,891,722,309
3. Giá trị còn lại									
Tại ngày đầu năm	22,642,477,185		-		342,456,827		-		22,984,934,012
Tại ngày cuối năm	22,140,455,877		-		281,850,767		-		22,422,306,644

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

- + Nhà cửa vật kiến trúc: 85 Lót xe ô tô tại dự án tại Long Biên tương ứng 1039 m2- nguyên giá: 23.900.392.589 đồng
- + Phương tiện vận tải: Xe ô tô có biển kiểm soát 30E-267.98 Nguyên giá: 363.636.364 đ; Bộ phận sử dụng: Ban Tổng giám đốc
- + Thiết bị dụng cụ quản lý: Máy photo Ricoh Aficio MP 3391 có nguyên giá: 50.000.000 đ;



Phụ lục số 02

18. **Vốn chủ sở hữu**

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

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu				Đơn vị tính: VND	
	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	373,748,460,000		8,394,830,504	27,471,818,980	409,615,109,484
- Tăng vốn trong năm trước				-	-
- Lãi trong năm trước					-
- Tăng khác					-
- Trích lập các quỹ					-
- Giảm vốn trong năm trước				(9,884,752,125)	(9,884,752,125)
- Lỗ trong năm trước					-
- Cỏ tức bằng tiền					-
- Cỏ tức bằng cổ phiếu					-
- Giảm khác					-
Số dư đầu năm nay	373,748,460,000	-	8,394,830,504	17,587,066,855	399,730,357,359
- Tăng vốn trong năm nay					-
- Lãi trong năm nay				9,091,043,477	9,091,043,477
- Tăng khác					-
- Trích lập các quỹ					-
- Giảm vốn trong năm nay					-
- Lỗ trong năm nay					-
- Cỏ tức					-
- Chuyển lợi nhuận thành vốn góp				(15,625,370,855)	(15,625,370,855)
- Giảm khác: Chia lãi của hợp tác KD, Chi thù lao cho HĐQT				11,052,739,477	393,196,029,981
Số dư cuối năm nay	373,748,460,000	-	8,394,830,504	11,052,739,477	393,196,029,981