

CÔNG TY CỔ PHẦN  
TTBGROUP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 18/TB-TTB

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 1 năm 2026

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP TTBGROUP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 4/năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: TTB
- Địa chỉ: Tổ 3, phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02083756699
- Email: Chungcutienbo@gmail.com Website: tienbo.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 4/năm 2025:

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán .....):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không





Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 20/01/2026 theo đường dẫn: <https://www.tienbo.vn/> mục Thông tin cổ đông.

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC quý 4.2025.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC ✓**  
**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**  
**Tổ 3 - Phường Quan Triều- Tỉnh Thái Nguyên**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ IV NĂM 2025**

**THÁI NGUYÊN, THÁNG 01 NĂM 2026**



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2025**

**Của CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

CÔNG  
TY  
D. N. T. T. B. G. R. O. U. P.



**NỘI DUNG**

	Trang
Bảng cân đối kế toán	1 – 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	4-5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6
Thuyết minh Báo cáo tài chính	7-30



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

(Dạng đầy đủ)

Quý IV năm 2025

Tại ngày 20 tháng 01 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.221.380.170.584</b>	<b>1.204.886.407.184</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>40.891.280.713</b>	<b>3.588.583.608</b>
1. Tiền	111		40.891.280.713	3.588.583.608
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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	V.02		
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>997.934.259.666</b>	<b>1.030.417.858.866</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	702.238.715.143	767.516.867.984
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	130.013.956.295	108.700.323.609
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.02	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	166.517.518.212	155.036.597.257
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.06	(835.929.984)	(835.929.984)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.07</b>	<b>178.871.152.552</b>	<b>170.030.037.559</b>
1. Hàng tồn kho	141		178.871.152.552	170.030.037.559
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.683.477.653</b>	<b>849.927.151</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	-	52.089.253
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.683.477.653	775.486.988
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153			22.350.910
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>832.139.119.283</b>	<b>781.191.168.100</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>90.000.000.000</b>	<b>90.000.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		90.000.000.000	90.000.000.000
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi(*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>V.09</b>	<b>26.334.814.220</b>	<b>27.999.141.989</b>
1. TSCĐ hữu hình	221		26.334.814.220	27.999.141.989



- Nguyên giá	222		47.042.963.227	46.949.928.616
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(20.708.149.007)	(18.950.786.627)
<b>2. TSCĐ thuê tài chính</b>	<b>224</b>		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
<b>3. TSCĐ vô hình</b>	<b>227</b>		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.08</b>	<b>415.498.025.880</b>	<b>392.175.079.352</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		121.621.989.354	121.603.336.573
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		293.876.036.526	270.571.742.779
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>257.160.000.000</b>	<b>257.160.000.000</b>
1. Đầu tư và công ty con	251			
2. Đầu tư và công ty liên kết, liên doanh	252		257.160.000.000	257.160.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng phải đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>43.146.279.183</b>	<b>13.856.946.759</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	43.146.279.183	13.856.946.759
2. Tài sản thu nhập thuế hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.053.519.289.867</b>	<b>1.986.077.575.284</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.002.573.416.943</b>	<b>935.321.197.405</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>970.956.938.775</b>	<b>885.002.126.727</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	335.009.993.790	539.701.938.208
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	324.596.571.846	163.816.789.080
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	1.591.309.069	519.965.497
4. Phải trả người lao động	314			2.074.775.994
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14		
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	317			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.15	256.912.207.824	123.400.000.000
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	52.840.198.298	55.482.000.000
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.657.948	6.657.948
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>31.616.478.168</b>	<b>50.319.070.678</b>
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		3.798.495.986	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	27.817.982.182	50.319.070.678

<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.050.945.872.924</b>	<b>1.050.756.377.879</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>1.050.945.872.924</b>	<b>1.050.756.377.879</b>
1. Vốn góp chủ sở hữu	411		1.015.095.830.000	1.015.095.830.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.015.095.830.000	1.015.095.830.000
Tự bổ sung vốn	411b		-	-
2. Thặng dư cổ phần	412		3.849.794.545	3.849.794.545
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.939.320.731	3.939.320.731
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.808.348.854	1.808.348.854
8. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		26.252.578.794	26.063.083.749
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>26.212.955.529</i>	<i>25.020.637.244</i>
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>39.623.265</i>	<i>1.042.446.505</i>
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.053.519.289.867</b>	<b>1.986.077.575.284</b>

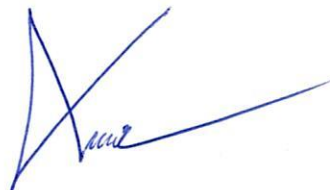
Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



**Mạc Thị Minh Tâm**

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



**Hà Thanh Xuân**

Tổng giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



**Phùng Văn Thái**



**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

(Dạng đầy đủ)

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước (2024)	Năm nay	Năm trước (2024)
1	2	3	4	5	6	7
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	90.042.110.779	71.781.341.601	194.909.228.016	140.536.849.981
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10		90.042.110.779	71.781.341.601	194.909.228.016	140.536.849.981
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	85.098.605.308	65.740.169.228	170.528.725.899	123.506.936.683
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4.943.505.471	6.041.172.373	24.380.502.117	17.029.913.298
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	10.741.475	2.398.572	17.018.321	31.484.961
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	907.974.610	1.170.266.981	3.987.854.470	4.331.123.871
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		907.974.610	1.170.266.981	3.987.854.470	4.331.123.871
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	933.982.925	460.399.374	4.137.289.181	2.055.172.176
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	3.092.666.146	3.356.386.290	16.102.881.742	10.604.743.239
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		19.623.265	1.056.518.300	169.495.045	70.358.973
11. Thu nhập khác	31	VI.6	20.000.000	-	20.000.000	-

12. Chi phí khác	32	VI.7			-	-	-
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>20.000.000</b>		-	20.000.000	-
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>39.623.265</b>	<b>1.056.518.300</b>		189.495.045	<b>70.358.973</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10			14.071.795	-	14.071.795
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>39.623.265</b>	<b>1.042.446.505</b>		189.495.045	<b>56.287.178</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					-	0

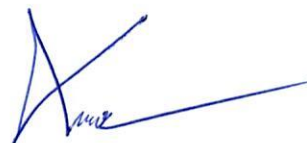
Lập, Ngày 20 tháng 01 năm 2026

**Người lập biểu**



**Mạc Thị Minh Tâm**

**Kế toán trưởng**



**Hà Thanh Xuân**

**Tổng Giám Đốc**



**Phùng Văn Thái**



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**Theo phương pháp gián tiếp  
Quý IV Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>189.495.045</b>	<b>70.358.973</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			-	-
- Khấu hao TSCĐ	02		1.906.514.960	2.054.022.855
- Các khoản dự phòng	03		-	-
-Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
-Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(37.018.321)	(31.484.961)
- Chi phí lãi vay	06		3.987.854.470	4.149.577.937
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>6.046.846.154</b>	<b>6.242.474.804</b>
- Tăng, giảm khoản phải thu	09		29.597.959.445	23.322.051.698
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.859.767.770)	(13.993.656.437)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		134.608.301.297	173.785.677.895
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(29.237.243.171)	(10.844.861.839)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.987.854.470)	(4.149.577.937)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(294.071.795)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>127.874.169.690</b>	<b>174.362.108.184</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>			-	-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(65.465.600.708)	(91.009.025.057)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		20.000.000	-
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		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		17.018.321	31.484.961
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(65.428.582.387)</b>	<b>(90.977.540.096)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>			-	-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	VII.3	107.803.180.480	79.347.490.762
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	VII.4	(132.946.070.678)	(160.623.443.795)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(25.142.890.198)</b>	<b>(81.275.953.033)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>37.302.697.105</b>	<b>2.108.615.055</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>3.588.583.608</b>	<b>1.479.968.553</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>40.891.280.713</b>	<b>3.588.583.608</b>

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Mạc Thị Minh Tâm

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Hà Thanh Xuân

Tổng giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Phùng Văn Thái



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Quý IV Năm 2025**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng Báo cáo tài chính)*

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần TTBGROUP được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 4600359768 đăng ký lần đầu do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 05 tháng 03 năm 2008 và được đăng ký thay đổi lần thứ 22 vào ngày 07 tháng 07 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại : Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty: 1.015.095.830.000 đồng (Một nghìn, không trăm mười lăm tỷ, không trăm chín mươi lăm triệu, tám trăm ba mươi nghìn đồng Việt Nam).

Mệnh giá cổ phần là 10.000 đ/cp, tương đương 101.509.583 cổ phần.

#### **Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, kinh doanh, dịch vụ và xây dựng.

#### **Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy đăng ký đăng ký doanh thay đổi lần thứ 22 vào ngày 07 tháng 07 năm 2025 thì hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ (xây dựng công trình đường bộ);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng công trình đường dây và trạm biến áp đến 35KV, công trình thủy lợi);
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Bán buôn đồ uống (bán rượu, bia, nước giải khát, nước tinh khiết);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (khách sạn, nhà nghỉ);
- Đại lý du lịch;
- Giáo dục nghề nghiệp (dạy nghề tiện, phay, gò, hàn, phay nguội, điện, lễ hành du lịch, lái xe, võ thuật);
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại;
- Bán buôn kim loại quặng và kim loại (sắt, thép, kẽm, đồng, chì);





- 
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh (sắt, thép);
  - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (đầu tư kinh doanh chung cư, khu đô thị, siêu thị, văn phòng, bất động sản, nhà sinh viên, khách sạn du lịch, khu vui chơi);
  - Hoạt động của các cơ sở thể thao (cho thuê sân bóng đá, sân tennis, sân cầu lông);
  - Dịch vụ hỗ trợ giáo dục;
  - Khai thác thủy sản nội địa;
  - Nuôi trồng thủy sản nội địa;
  - Trồng rừng và chăm sóc rừng;
  - Chăn nuôi gia cầm;
  - Chăn nuôi trâu, bò;
  - Chăn nuôi nuôi ngựa, lừa, la;
  - Chăn nuôi dê, cừu;
  - Chăn nuôi lợn;
  - Bán buôn nông lâm sản nguyên liệu (trụ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (hoa và cây);
  - Bán buôn đồ dụng khác cho gia đình (dụng cụ thể dục; thể thao, đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện, giường, tủ, bàn ghế và đồ dụng nội thất tương tự, dụng cụ y tế);
  - Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện và các thiết bị khác dùng trong mạch điện, máy móc thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày, máy móc, thiết bị y tế);
  - Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khác (máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện, máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày, máy móc, thiết bị y tế);
  - Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
  - Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
  - Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc Lào chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng chuyên doanh;
  - Bán buôn thực phẩm;
  - Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác;
  - Bán lẻ ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống);
  - Bán mô tô, xe máy;
  - Sản xuất cấu kiện kim loại;
  - Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu (sản xuất giàn giáo, cốp pha, cửa hoa, cửa xếp, hàng rào thép, đồ thép mỹ nghệ);

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (định giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất);
- Sản xuất dụng cụ thể dục thể thao (sản xuất cầu lông, vợt, lưới);
- Khai thác quặng sắt;
- Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt (đồng, niken, titan);  
Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.
- Trồng cây chè, sản xuất chè, Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu.

## **II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### ***1. Kỳ kế toán***

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

### ***2. 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**

### ***1. Chế độ kế toán áp dụng***

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

### ***2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán***

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### ***3. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh***

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### ***1. Công cụ tài chính***

*Ghi nhận ban đầu*  
Tài sản tài chính



Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban 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*

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. 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 phải trả tài chính đó.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

***Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:***

- Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

***Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập***

***Báo cáo tài chính:***

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh lũy kế trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần



vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính khi doanh nghiệp đi vào hoạt động. Số phân bổ khoản lỗ tỷ giá tối thiểu trong từng kỳ không nhỏ hơn mức lợi nhuận trước thuế trước khi phân bổ khoản lỗ tỷ giá (sau khi phân bổ lỗ tỷ giá, lợi nhuận trước thuế của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bằng không).

### **3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### **4. Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư được xác định theo giá gốc nếu là đầu tư bằng tiền hoặc giá đánh giá lại nếu là đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:



- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư. Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được đánh giá khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

### **5. Các khoản nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

### **6. 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 hàng tồn kho được ghi nhận 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 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.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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.

### **7. Tài sản cố định, Tài sản cố định thuê tài chính và Bất động sản đầu tư**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định 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, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không thực hiện trích khấu hao.

- Nhà cửa, vật kiến trúc:	15 - 25 năm
- Máy móc thiết bị:	5 – 12 năm
- Phương tiện vận tải:	7 – 10 năm

### **8. 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.

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.

### **9. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.



---

### **10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

### **11. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

### **12. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

### **13. Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.



Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

#### **14. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

#### **15. Vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.



Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

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. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## **16. Doanh thu**

### *Doanh thu bán hàng*

- 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 cung cấp dịch vụ*

- Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;



- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### *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 (2) 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.

### **17. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm



trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

### **18. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

*Giá vốn hàng bán đối với trường hợp Công ty là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản*

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với Doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

### **19. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Chi phí lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...
- Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### **20. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

#### **20.1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

---

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

### ***20.2. Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại***

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

### **21. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.



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

01. Tiền	31/12/2025		01/01/2025	
- Tiền mặt	2.527.717.928		225.807.960	
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	38.363.562.785		3.362.775.648	
- Tiền và các khoản tương đương tiền				
<b>Cộng</b>	<b>40.891.280.713</b>		<b>3.588.583.608</b>	

02. Đầu tư tài chính	31/12/2025		01/01/2025	
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Giá gốc	Giá trị sổ sách	Giá gốc	Giá trị sổ sách
b1) Ngắn hạn	-	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn				
Các khoản đầu tư khác		-	-	-
b2) Dài hạn				

03. Các khoản phải thu khách hàng	31/12/2025		01/01/2025	
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	702.238.715.143		767.516.867.984	
- Công ty TNHH một thành viên Phú Gia An Khang	85.822.145.139		85.822.145.139	
- Công ty TNHH một thành viên Quyết Thắng QT	13.047.218.526		13.047.218.526	
- Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ Gaza	10.596.986.780		31.519.716.402	
- Công ty TNHH một thành viên Phú Gia Star	67.854.726.133		67.854.726.133	
- Công ty cổ phần khoáng sản An Khánh	-		36.166.097.708	
- Công ty TNHH một thành viên Đại Phú Diamond	100.469.084.856		100.469.084.856	
- Công ty TNHH Nam Tiến	-		1.904.389.967	
- Các khoản phải thu khách hàng khác	424.448.553.709		430.733.489.253	

<b>04. Trả trước cho người bán</b>	<b>31/12/2025</b>		<b>01/01/2025</b>	
- Công ty TNHH dịch vụ Bảo Lộc TQ		60.880.000.000		100.880.000.000
- Công ty cổ phần đầu tư và tư vấn công nghiệp XD ARCHIVINA		70.000.000		70.000.000
- Công ty CP tư vấn và xây dựng Ba Sao		600.000.000		600.000.000
- Trả trước cho người bán khác		68.463.956.295		7.150.323.609
<b>Cộng</b>		<b>130.013.956.295</b>		<b>108.700.323.609</b>

<b>05. Phải thu khác</b>	<b>31/12/2025</b>		<b>01/01/2025</b>	
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
- Phải thu bảo hiểm	-		-	
- Tạm ứng			-	
- Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	-		-	
- Phải thu khác	166.517.518.212		155.036.597.257	
<b>b) Dài hạn</b>	<b>90.000.000.000</b>		<b>90.000.000.000</b>	
<b>Cộng</b>	<b>256.517.518.212</b>	<b>-</b>	<b>245.036.597.257</b>	

<b>06. Nợ xấu</b>	<b>31/12/2025</b>		<b>01/01/2025</b>	
	<b>Giá gốc</b>		<b>Giá gốc</b>	
<b>- Nợ ngắn hạn</b>	<b>835.929.984</b>	<b>-</b>	<b>835.929.984</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH định giá CIMEICO	70.000.000		70.000.000	
Công ty TNHH MTV DV Balo Tour Quốc tế	147.350.000		147.350.000	
Cơ sở kinh doanh SVC Bùi Văn Tuấn	80.000.000		80.000.000	
Công ty CP tư vấn và xây dựng Thái Nguyên	50.000.000		50.000.000	
Công ty TNHH tư vấn thiết kế Sài Gòn DC	40.000.000		40.000.000	
Công ty CP tư vấn và xây dựng Thủ Đô	30.000.000		30.000.000	
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng và quản lý dự án	100.000.000		100.000.000	
Công ty cổ phần tư vấn Hưng Phát	39.600.000		39.600.000	
Công ty TNHH xây dựng công trình nước sạch Thái Nguyên	9.552.000		9.552.000	
Đối tượng khác	269.427.984		269.427.984	
<b>Cộng</b>	<b>835.929.984</b>	<b>-</b>	<b>835.929.984</b>	



07.Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	6.303.271.898		6.603.778.769	
- Công cụ dụng cụ				
- Chi phí sản xuất, KG dở dang				
- Thành Phẩm	29.583.299.120		21.470.558.430	
- Hàng Hóa	142.984.281.534		141.955.700.360	
<b>Cộng</b>	<b>178.870.852.552</b>		<b>170.030.037.559</b>	

8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>	<b>121.621.989.354</b>	<b>121.621.989.354</b>	<b>121.603.336.573</b>	<b>121.603.336.573</b>
- Chung cư Tiến Bộ	121 621 989 354	121.621.989.354	121 603 336 573	121.603.336.573
- Nhà ở xã hội Phố Yên				
<b>b. Xây dựng cơ bản</b>	<b>293.876.036.526</b>	<b>293.876.036.526</b>	<b>270.571.742.779</b>	<b>270.571.742.779</b>
- Dự án chung cư Green City ( Bắc Giang)	281.994.633.664	281.994.633.664	260.367.489.919	260.367.489.919
- Dự án Đại Từ - Thái Nguyên	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000
- Dự án Lạng Sơn	-	-	-	-
- Cửa hàng bán thành phẩm, nhà thi đấu	-	-	-	-
-Nhà xưởng kết hợp văn phòng	5.681.402.862	5.681.402.862	4.004.252.860	4.004.252.860
<b>Cộng</b>	<b>415.498.025.880</b>	<b>415.498.025.880</b>	<b>392.175.079.352</b>	<b>392.175.079.352</b>

09. Tăng tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
- Tại ngày 01/01/2025	38.001.821.146	3.081.410.364	5.866.697.106	-	-	46.949.928.616
- Số tăng trong kỳ	-	242.187.191		-	-	242.187.191
Trong đó						
+ Mua sắm		242.187.191				242.187.191
+ Xây dựng sửa chữa						-
- Số giảm trong kỳ	-		149.152.580	-	-	149.152.580
Trong đó						-
+ Thanh lý						-
+ Nhượng bán			149.152.580			149.152.580
+ Góp vốn đầu tư công ty con						-
+ Khác						-
- Tại ngày 31/12/2025	38.001.821.146	3.323.597.555	5.717.544.526	-	-	47.042.963.227
Giá trị hao mòn lũy kế						
- Tại ngày 01/01/2025	13.421.199.038	2.066.996.489	3.462.591.100	-	-	18.950.786.627
- Số tăng trong kỳ	1.371.505.620	102.228.418	432.780.922			1.906.514.960
- Số giảm trong kỳ			149.152.580			149.152.580
- Tại ngày 31/12/2025	14.792.704.658	2.169.224.907	3.746.219.442	-	-	20.708.149.007
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
- Tại ngày 01/01/2025	24.580.622.108	1.014.413.875	2.404.106.006	-	-	27.999.141.989
- Tại ngày 31/12/2025	23.209.116.488	1.154.372.648	1.971.325.084	-	-	26.334.814.220





10. Chi phí trả trước	31/12/2025	01/01/2025
<b>a) Ngắn hạn</b>	-	<b>52.089.253</b>
- Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ xuất dùng ngắn hạn		52.089.253
<b>b) Dài hạn</b>	<b>43.146.279.183</b>	<b>13.856.946.759</b>
- Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ xuất dùng dài hạn	676.289.141	312.783.050
- Chi phí hàng thuê, chi phí phân bổ	41.227.254.883	12.301.428.550
- Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ cho thuê dài hạn	1.242.735.159	1.242.735.159

11. Phải trả người bán	31/12/2025	01/01/2025
<b>a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>335.009.993.790</b>	<b>539.701.938.208</b>
- Công ty cổ phần tư vấn và xây dựng Bách Tùng	-	
- Công ty TNHH hai thành viên Dương Phương Linh	21.622.959.526	51.622.359.526
- Công ty TNHH thiết bị Sora	27.684.060.953	27.684.060.953
- Công ty TNHH Thanh Hải Thái Nguyên	18.770.843.709	33.876.743.709
- Công ty TNHH đầu tư TN Thịnh Vượng	10.123.369.115	24.229.069.115
- Công ty TNHH MTV Thịnh Phát Lộc	1.780.686.110	20.444.786.110
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	255.028.074.377	381.844.918.795
<b>Cộng</b>	<b>335.009.993.790</b>	<b>539.701.938.208</b>

12. Người mua trả tiền trước	31/12/2025	01/01/2025
- Trung tâm phát triển quỹ đất và cụm công nghiệp Thành phố Bắc Giang	-	-
- Người mua trả tiền trước khác	130.013.956.295	163.816.789.080
<b>Cộng</b>	<b>130.013.956.295</b>	<b>163.816.789.080</b>

13. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	31/12/2025	01/01/2025
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	1.365.415.367	
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	225.893.702	519.965.497
- Thuế thu nhập cá nhân		-
<b>Cộng</b>	<b>1.591.309.069</b>	<b>519.965.497</b>

14. Chi phí trả trước	31/12/2025	01/01/2025
a) Ngắn hạn	-	-
- Chi phí lãi vay phải trả		-
b) Dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

15. Phải trả khác	31/12/2025	01/01/2025
a) Ngắn hạn	256.912.207.824	123.400.000.000
- Kinh phí công đoàn		
- Bảo hiểm xã hội	2.207.824	-
- Bảo hiểm y tế		-
- Bảo hiểm thất nghiệp		-
- Bảo hiểm tai nạn lao động	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	256.910.000.000	123.400.000.000
b) Dài hạn	3.798.495.986,00	-
<b>Cộng</b>	<b>260.710.703.810</b>	<b>123.400.000.000</b>

16. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	52.840.198.298	55.482.000.000
- Vay ngắn hạn ngân hàng BIDV chi nhánh Thái Nguyên	52.840.198.298	55.482.000.000
- Vay ngắn hạn ngân hàng Vietcombank chi nhánh Thái Nguyên		
- Vay ngắn hạn ngân hàng NCB chi nhánh Thái Nguyên		
- Vay ngắn hạn ngân hàng SHB chi nhánh Thái Nguyên		
- Các khoản vay dài hạn đến hạn trả		
+ NH Vietcombank thời hạn 60 tháng		
b. Dài hạn	27.817.982.182	50.319.070.678
- Vay dài hạn ngân hàng VP bank	27.817.982.182	50.319.070.678
c. Trái phiếu phát hành		
<b>Cộng</b>	<b>80.658.180.480</b>	<b>105.801.070.678</b>



**17. Vốn chủ sở hữu**

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

**Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	CL đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2025</b>	<b>1.015.095.830.000</b>	<b>3.849.794.545</b>	-	<b>3.939.320.731</b>	-	<b>1.808.348.854</b>	-	<b>26.063.083.749</b>	<b>1.050.756.377.879</b>
<b>Tăng vốn trong kỳ</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>189.495.045</b>	<b>189.495.045</b>
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	39.623.265	39.623.265
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	149.871.780	149.871.780
<b>Giảm vốn trong kỳ</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗi trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>	<b>1.015.095.830.000</b>	<b>3.849.794.545</b>	-	<b>3.939.320.731</b>	-	<b>1.808.348.854</b>	-	<b>26.252.578.794</b>	<b>1.050.945.872.924</b>

b) Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025

Tên cổ đông	Vốn góp theo mệnh giá	Số cổ phần	Tỷ lệ %
Trần Thanh Bình - Chủ tịch HĐQT			-
Phùng Văn Thái - Tổng giám đốc	-	-	-
Các cổ đông khác	1.015.095.830.000	101.509.583	100,00
<b>Cộng</b>	<b>1.015.095.830.000</b>	<b>101.509.583</b>	<b>100,00</b>

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

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>1.015.095.830.000</b>	<b>1.015.095.830.000</b>
- Vốn tại ngày 01/01/2025		
- Vốn góp tăng trong kỳ		
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	
- Vốn góp tại ngày 31/12/2025	1.015.095.830.000	1.015.095.830.000
<b>Cổ tức lợi nhuận được chia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101.509.583	101.509.583
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101.509.583	101.509.583
+ Cổ phiếu phổ thông	101.509.583	101.509.583
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	101.509.583	101.509.583
+ Cổ phiếu phổ thông	101.509.583	101.509.583
* <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VNĐ)</i>	10.000	10.000

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025	01/01/2025
- Quỹ đầu tư phát triển	1.808.348.854	1.808.348.854
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.657.948	6.657.948



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

<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Quý IV/2025</b>	<b>Quý IV/2024</b>
- Doanh thu bán hàng hóa	4.842.971.075	9.314.888.271
- Doanh thu bán thành phẩm cơ khí		
- Doanh thu bán thành phẩm cầu lông	1.119.105.000	249.584.438
- Doanh thu bán thành phẩm nhà chung cư	83.970.087.303	61.994.717.560
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	109.947.401	222.151.332
<b>Cộng</b>	<b>90.042.110.779</b>	<b>71.781.341.601</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>Quý IV/2025</b>	<b>Quý IV/2024</b>
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Quý IV/2025</b>	<b>Quý IV/2024</b>
- Giá vốn hàng bán	5.364.158.730	9.097.496.867
- Giá vốn bán thành phẩm cơ khí		
- Giá vốn bán thành phẩm		178.524.809
- Giá vốn bán thành phẩm nhà chung cư	79.734.446.578	56.464.147.552
- Giá vốn cung cấp dịch vụ		
<b>Cộng</b>	<b>85.098.605.308</b>	<b>65.740.169.228</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý IV/2025</b>	<b>Quý IV/2024</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.741.475	2.398.572
- Lãi hoạt động đầu tư khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>10.741.475</b>	<b>2.398.572</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>	<b>Quý IV/2025</b>	<b>Quý IV/2024</b>
- Lãi tiền vay	907.974.610	1.170.266.981
<b>Cộng</b>	<b>907.974.610</b>	<b>1.170.266.981</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>	<b>Quý IV/2025</b>	<b>Quý IV/2024</b>
Hoa hồng được hưởng		

Các khoản khác	20.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>20.000.000</b>	<b>-</b>
<b>7. Chi phí khác</b>	<b>Quý IV/2025</b>	<b>Quý IV/2024</b>
Các khoản bị phạt		
Các khoản khác		-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>8. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Quý IV/2025</b>	<b>Quý IV/2024</b>
<b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>3.902.666.146</b>	<b>3.356.386.290</b>
- Các khoản chi phí chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp	1.233.040.632	911.549.695
+ Chi phí nhân viên	977.461.004	664.638.041
+ Chi phí phân bổ khấu hao	154.061.649	154.061.649
+ Thuế, phí, lệ phí	101.517.979	92.850.005
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.669.625.514	2.444.836.595
<b>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>933.982.925</b>	<b>460.399.374</b>
- Các khoản chi phí chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý bán hàng	477.908.663	460.399.374
+ Chi phí nhân viên	72.434.161	23.980.596
+ Chi phí phân bổ khấu hao	405.474.502	436.418.778
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài		
- Các khoản chi phí bán hàng khác	456.074.262	
<b>c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Quý IV/2025</b>	<b>Quý IV/2024</b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	349.230.677	49.852.476
- Chi phí nhân công	507.600.000	90.000.000
- Chi phí nhân viên phân xưởng		
- Chi phí khấu hao tài sản cố định		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	77.369.718	5.628.004
- Chi phí bằng tiền khác		
<b>Cộng</b>	<b>934.200.395</b>	<b>145.480.480</b>



<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Quý IV/2025</b>	<b>Quý IV/2024</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	-	-
- Điều chỉnh Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập năm nay	-	-
<b>- tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>Quý IV/2025</b>	<b>Quý IV/2024</b>

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

3. số tiền đi vay thực thu trong kỳ	62.901.180.480
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	62.901.180.480
4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:	75.488.388.865
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	75.488.388.865

**VIII. Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này
Trần Thanh Bình	Chủ tịch HĐQT	-
Phùng Văn Thái	Tổng Giám đốc	42.744.250
Lương Thủy Linh	Thành viên BKS từ 26/09/2023	18.545.606
Hà Thanh Xuân	Kế toán trưởng từ 13/09/2023	35.122.165
Nông Thị lệ	Thành viên BKS từ ngày 28/06/2024	17.961.247
<b>Cộng</b>		<b>114.373.268</b>

**\* Số liệu so sánh**

Số liệu đầu kỳ trên Bảng cân đối kế toán là số liệu được lấy trên Báo cáo tài chính quý IV năm 2025 của Công ty.

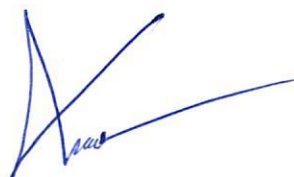
Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2026

**Người lập biểu**  
(Ký, họ tên)



**Mạc Thị Minh Tâm**

**Kế toán trưởng**  
(Ký, họ tên)



**Hà Thanh Xuân**

**Tổng giám đốc**



**Phùng Văn Thái**



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
TTBGROUP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: .../2026/CV-TTB  
V/v giải trình lợi nhuận sau thuế  
trong kỳ báo cáo

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN);
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

Căn cứ vào:

- Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán áp dụng từ ngày 01/01/2021;
- Báo cáo tài chính Quý IV/2025 của Công ty cổ phần TTBGROUP lập ngày 20/01/2026;

Công ty cổ phần TTBGROUP (Công ty) xin giải trình nội dung lợi nhuận sau thuế của Công ty tại BCTC quý IV/2025 như sau:

Tổng doanh thu quý IV /2025 là: 90.072.852.254 đồng, bao gồm:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: 90.042.110.779 đồng
- Doanh thu hoạt động tài chính: 10.741.475 đồng
- Thu nhập khác: 20.000.000 đồng

Tổng chi phí quý IV /2025 là: 90.033.228.989 đồng, bao gồm:

- Giá vốn hàng bán: 85.098.605.308 đồng
- Chi phí tài chính: 907.974.610 đồng
- Chi phí bán hàng: 933.982.925 đồng
- Chi phí quản lý doanh nghiệp: 3.092.666.146 đồng
- Chi phí khác: 0 đồng

Do vậy, làm lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý IV/2025 là: 39.623.265 đồng

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty gửi tới UBCKNN và HNX.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VT.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Phùng Văn Thái**