

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----000-----  
Số: *18.03*/2025/TTH

-----000-----

V/v: Giải trình Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán

Hà Nội, ngày *18* tháng *03* năm 2025

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành (Mã CK: TTH) xin gửi đến Quý Cơ quan lời chào trân trọng.

Công ty chúng tôi giải trình các nội dung liên quan đến báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán, cụ thể như sau:

I. Giải trình chênh lệch Lợi nhuận sau thuế năm 2024 so với năm 2023, chuyển từ lãi báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này:

Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	Tăng/giảm	
			Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
Doanh thu thuần	947.178.000.988	783.143.603.491	(164.034.397.497)	-17%
Giá vốn hàng bán	855.346.723.543	744.593.726.267	(110.752.997.276)	-13%
Lợi nhuận gộp	91.831.277.445	38.549.877.224	(53.281.400.221)	-58%
Lợi nhuận trước thuế	23.501.586.280	(14.411.657.677)	(37.913.243.957)	-161%
Lợi nhuận sau thuế	19.801.270.338	(16.033.823.730)	(35.835.094.068)	-181%

Nguyên nhân:

- Do Kiểm toán điều chỉnh theo Biên bản thanh tra thuế, kéo doanh thu giá vốn và lợi nhuận của 46 căn thuộc mảng Bất động sản từ năm 2024 về năm 2023.
- Do doanh thu của mảng Bất động sản năm 2024 giảm mạnh so với năm 2023: năm 2023 là 325,6 tỷ; năm 2024 là 70,6 tỷ.
- Do năm 2024 trích lập dự phòng phải thu khó đòi thuộc mảng thương mại số tiền: 23,9 tỷ

II. Giải trình Lợi nhuận sau thuế trước và sau kiểm toán có sự chênh lệch từ 5% trở lên:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Số liệu do đơn vị tự lập	Số liệu sau kiểm toán	Chênh lệch	
			Giá trị	Tỷ lệ (%)
Lợi nhuận sau thuế	(12.665.400.693)	(16.033.823.730)	(3.368.423.037)	27%

**Nguyên nhân:** Do Kiểm toán điều chỉnh theo Biên bản thanh tra thuế, kéo lợi nhuận của 46 căn thuộc lợi nhuận mảng Bất động sản về năm 2023 khiến lợi nhuận giảm 733 triệu; Phân loại lại sang tài khoản 811- chi phí khác (phạt 20% và phạt chậm nộp theo Biên bản thanh tra) 1,322 tỷ; Ghi nhận bổ sung giá vốn dự án 354 triệu; Trích bổ sung khấu hao TSCĐ (phần hầm để xe ô tô) 628 triệu và xác định bổ sung chi phí thuế TNDN là 251 triệu đồng.

### III. Giải trình về việc báo cáo tài chính có điều chỉnh hồi tố

#### 1. Ý kiến của kiểm toán viên:

“Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần thương mại và Dịch vụ Tiến Thành tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.”

#### 2. Kết quả điều chỉnh hồi tố.

Một số chỉ tiêu đầu năm trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được điều chỉnh lại theo Biên bản thanh tra thuế, cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu theo BCTC đã kiểm toán năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Số liệu sau điều chỉnh
<b>Bảng cân đối kế toán</b>				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	449.958.484.823	4.470.651.925	454.429.136.748
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	38.247.552.098	(18.249.788.978)	19.997.763.120
Hàng tồn kho	141	121.483.701.668	(70.430.144.628)	51.053.557.040
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	143.402.482.642	(84.942.386.578)	58.460.096.064
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.522.930.290	240.519.561	5.763.449.851
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	44.036.398.498	492.585.336	44.528.983.834
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	857.764.962.485	89.413.038.503	947.178.000.988
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	857.764.962.485	89.413.038.503	947.178.000.988
Giá vốn hàng bán	11	784.916.578.915	70.430.144.628	855.346.723.543
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	72.848.383.570	18.982.893.875	91.831.277.445



vụ				
Chi phí bán hàng	25	52.089.379.873	18.249.788.978	70.339.168.851
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	22.819.150.227	733.104.897	23.552.255.124
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	22.768.481.383	733.104.897	23.501.586.280
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	3.459.796.381	240.519.561	3.700.315.942
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	19.308.685.002	492.585.336	19.801.270.338
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	70;71	517	13	530
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01	22.768.481.383	733.104.897	23.501.586.280
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(215.664.002.790)	13.779.137.053	(201.884.865.737)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	258.019.676.071	70.430.144.628	328.449.820.699
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(152.087.762.016)	(84.942.386.578)	(237.030.148.594)

Trên đây là ý kiến giải trình của chúng tôi các nội dung liên quan đến báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán. Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiên Thành trân trọng báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT.

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ  
DỊCH VỤ TIÊN THÀNH  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**PHAN THANH NAM**