

Số: 03.../2025/BC-TTH

Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
 - Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
 - Quý cổ đông công ty

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ Tiến Thành
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0100596523
- Vốn điều lệ: 373.748.460.000 VNĐ
- Vốn đầu tư chủ sở hữu: 373.748.460.000 VNĐ
- Địa chỉ: KĐT Việt Hưng, phường Đức Giang, quận Long Biên, TP. Hà Nội
- Số điện thoại: (84.4) 38770620
- Số fax/ Fax: (84.4) 38772668
- Website: tienthanhjsc.vn
- Mã cổ phiếu: TTH
- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty TNHH Tiến Thành được thành lập từ năm 1994, hoạt động sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ. Với phương châm “Gắn lợi ích xã hội trong kinh doanh sản xuất” Công ty đã tiếp nhận người khuyết tật có khả năng lao động trên địa bàn các tỉnh phía Bắc đến và làm việc tại Công ty.

Ngày 12/12/1994, Công ty được Sở Lao động Thương binh và xã hội Hà Nội trao quyết định là cơ sở sản xuất kinh doanh có sử dụng lao động là người khuyết tật.

Ngày 04/11/2003, Công ty TNHH Tiến Thành chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành, được Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100596523 với vốn điều lệ là 8 (tám) tỷ đồng. Bên cạnh việc duy trì sản xuất mặt hàng thủ công mỹ nghệ cho người lao động khuyết tật, Tiến Thành còn mở rộng thêm hoạt động kinh doanh thời trang cao cấp và kinh doanh đầu tư Bất động sản.

Ngày 26/10/2016, 10 triệu cổ phiếu của Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành đã được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Ngày 09/01/2017 Công ty đã hoàn thành phát hành 2.999.998 cổ phiếu để trả cổ tức, tăng vốn điều lệ lên 129.999.980.000 VNĐ.



Ngày 09/11/2017 Công ty đã phát hành thành công 16.899.983 cổ phiếu, trong đó 3.899.985 cổ phiếu phát hành để trả cổ tức và 12.999.998 cổ phiếu chào bán ra công chúng tăng vốn điều lệ của công ty lên gần 300 tỷ đồng.

Ngày 09/09/2020 Công ty đã phát hành thành công 7.474.865 cổ phiếu để trả cổ tức tăng vốn điều lệ công ty lên 373.748.460.000 đồng.

Trải qua hơn 20 năm hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần, quy mô vốn điều lệ của công ty đã tăng trưởng từ 8 tỷ đồng lên 373.748.460.000 đồng.

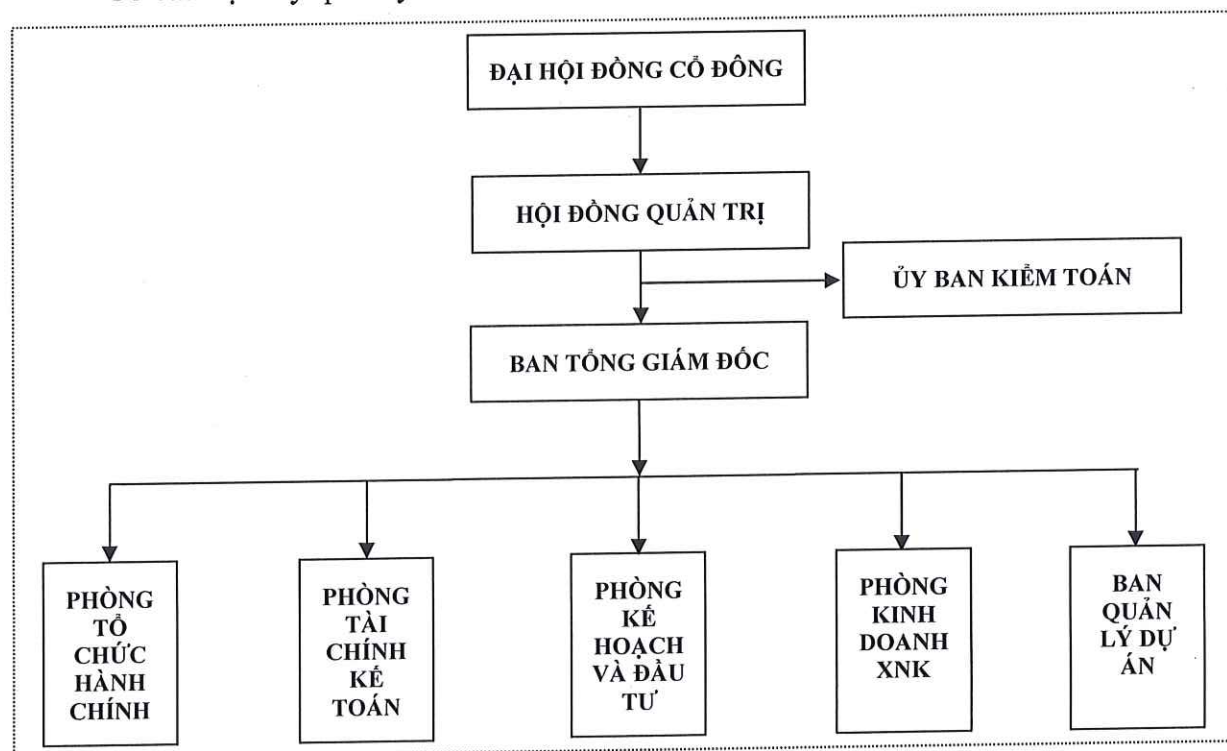
2. *Ngành nghề và địa bàn kinh doanh*

- Ngành nghề kinh doanh chính (nêu các ngành nghề kinh doanh hoặc sản phẩm dịch vụ chính chiếm trên 10% tổng doanh thu trong 02 năm gần nhất)
 - + Kinh doanh thương mại (thép, phôi thép, sản phẩm từ nhựa,...);
 - + Kinh doanh bất động sản.
- Địa bàn kinh doanh (Nêu địa bàn hoạt động kinh doanh chính, chiếm trên 10% tổng tổng doanh thu trong 2 năm gần nhất): các tỉnh trên cả nước.

3. *Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý*

- Mô hình quản trị: Công ty hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp gồm Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ), Hội đồng quản trị (HĐQT) và Tổng Giám đốc (TGD). Trong đó có ít nhất 20% thành viên HĐQT là thành viên độc lập và có Ủy ban kiểm toán (UBKT).

- Cơ cấu bộ máy quản lý:



- Công ty con, công ty liên kết: Không có

4. *Định hướng phát triển*

- Các mục tiêu chủ yếu của công ty:

- + Luôn cố gắng hoàn thành và hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh ĐHCĐ đề ra.
- + Tiếp tục duy trì và phát triển mảng kinh doanh thương mại, xây dựng hình ảnh và thương hiệu của Công ty.
- + Đào tạo nguồn nhân lực, ưu tiên đào tạo nội bộ để đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty.
- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:
 - + Tiếp tục phát triển mảng kinh doanh thương mại
 - + Mở rộng khoản đầu tư hướng theo mô hình Holdings
- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty:
 - + Môi trường: Tuân thủ các quy định của pháp luật ngăn ngừa ô nhiễm môi trường; tiết kiệm điện năng, văn phòng phẩm; giảm thiểu rác thải văn phòng....
 - + Xã hội: Tạo công ăn việc làm cho người lao động, đảm bảo môi trường làm việc an toàn, công bằng và bảo vệ quyền lợi cho người lao động tạo sự gắn bó lâu dài với công ty.
 - + Cộng đồng: ủng hộ các vùng lũ lụt, thiên tai; tham gia vào các chương trình thiện nguyện.

5. Các rủi ro:

Là doanh nghiệp hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần đồng thời niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, vì vậy hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của hệ thống pháp luật Việt Nam bao gồm: Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, hệ thống các văn liên quan đến lĩnh vực chứng khoán, thuế... Như vậy, bất kỳ thay đổi bất lợi nào trong hệ thống các văn bản pháp luật này cũng có thể tác động tiêu cực đến hoạt động của Công ty.

Trong những năm gần đây, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã và đang sửa đổi, bổ sung, ban hành nhiều văn bản luật nhằm hoàn thiện khung pháp lý cho các công ty đại chúng, công ty niêm yết trên thị trường chứng khoán hoạt động minh bạch hơn. Để hạn chế các rủi ro về pháp lý, Công ty đã chủ động cập nhật và triển khai thực hiện theo các quy định của pháp luật.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024		%tăng/giảm	
			Kế hoạch	Thực hiện	So với năm 2023	So với kế hoạch

1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	947.178.000.988	603.692.000.000	783.143.603.491	-17,3%	29,7%
	Trong đó: .					
-	Doanh thu bán hàng hóa	621.539.001.950	-	712.504.155.390	14,6%	-
-	Doanh thu kinh doanh bất động sản	325.638.999.038	-	70.639.448.101	-78,3%	-
2	Lợi nhuận sau thuế	19.801.270.338	7.700.000.000	-16.033.823.730	n/a	n/a

Năm 2024, mặc dù công ty đã hoàn thành chỉ tiêu về Doanh thu tuy nhiên công ty ghi nhận lỗ hơn 16 tỷ đồng, không hoàn thành kế hoạch ĐHCĐ đã đề ra. Nguyên nhân chủ yếu là do:

- Năm 2024, Doanh thu Bất động sản giảm mạnh so với năm 2023 (năm 2023 là 325,6 tỷ; năm 2024 là 70,6 tỷ);

- Trong năm 2024, Cục thuế TP Hà Nội đã thực hiện thanh tra thuế kỳ thanh tra năm 2022-2023. Theo Biên bản thanh tra, Công ty phải thực hiện điều chỉnh doanh thu, giá vốn và lợi nhuận của 46 căn thuộc mảng Bất động sản từ năm 2024 về 2023 dẫn tới Công ty bị truy thu thuế năm 2023 và bị xử phạt vi phạm hành chính và chậm nộp.

- Công ty trích lập dự phòng khoản phải thu khó đòi của khách hàng mảng kinh doanh thương mại số tiền gần 24 tỷ đồng.

2. Tổ chức và nhân sự

a) Danh sách ban điều hành:

❖ Ông Phan Thanh Nam – Tổng Giám đốc

- Sinh năm : 1978
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Số 72, TDP Viên 7, P. Cổ Nhuế, Bắc Từ Liêm, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Lập trình ứng dụng
- Quá trình công tác
 - 2007 - 2008 : Giám sát khu vực – Công ty Sơn 4 Orange
 - 2006 - 2016 : Giám sát khu vực & Quản lý vùng – CTTNHH Sơn TOA
 - 2016 – 2019 : Quản lý bộ phận kinh doanh – CTTNHH KCC Việt Nam
 - 2019 đến nay : Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc – CTCP Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần : 0%

❖ Ông Phạm Quang Chiến – Phó Tổng giám đốc

- Năm sinh : 1986
- Quốc tịch : Việt Nam

- Địa chỉ thường trú : Lâm Xuyên 2, Tam Hồng, Yên Lạc, Vĩnh Phúc
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác
 - 2009 - 2016 : Tổ trưởng - Công ty cổ phần Licogi 13 E&C
 - 2016 - 2023 : Giám đốc - Công ty TNHH Dịch vụ TM Nam Hà Nội
 - 7/2020 đến nay : Tổng giám đốc - CTCP Đầu tư Phương Đông Hòa Bình
 - 10/2020 đến nay : Phó Tổng giám đốc - CTCP Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần : 0%

❖ **Bà Nguyễn Thị Huệ – Kế toán trưởng**

- Sinh năm : 1984
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú: : CT4 KĐT Văn Khê, Phường La Khê, Hà Đông, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán
- Quá trình công tác :
 - 2008 – 2015 : Phụ trách phòng TCKT - Công ty T&T Hưng Yên
 - 2015 – 2016 : Kế toán trưởng - Công ty TNHH Aeolus Phong Thuần
 - 2017 – 2018 : Kế toán trưởng - Công ty TNHH Aeolus Henan
 - 2019 – 2020 : Kế toán trưởng - CTCP Dịch vụ an ninh Thành Đồng
 - 2021 – 2022 : NV kế toán - CTCP Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành
 - 19/4/2022 – đến nay : Kế toán trưởng - CTCP Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần : 0%

b) Những thay đổi trong ban điều hành: Không có.

c) Số lượng cán bộ, nhân viên, các chính sách, thay đổi chính sách đối với người lao động:

- Tại thời điểm 31/12/2024, số lượng người lao động tại Công ty là 8 người (Số đầu năm là 18 nhân viên).

- Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày và 5,5 ngày/tuần. Khi có yêu cầu về tiến độ công việc, nhân viên có thể làm thêm giờ nhưng vẫn đảm bảo chế độ nghỉ ngơi và đãi ngộ thỏa đáng theo quy định.

- Chính sách phát triển nguồn nhân lực: Công ty luôn tập trung đào tạo nội bộ để nâng cao năng lực chuyên môn, tinh giảm bộ máy nhân sự nhằm tăng hiệu suất làm việc và tiết kiệm chi phí nhân công.

- Chính sách tiền lương, thưởng: Định hướng tiền lương và tiền thưởng phân phối cho người lao động luôn tương xứng với chức danh và kết quả làm việc của người lao động.

- Chính sách bảo hiểm và phúc lợi: Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp được Công ty thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Bên cạnh đó, hàng năm Công ty cũng tổ chức cho CBCNV đi du lịch để tăng tinh thần đoàn kết.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư:

Stt	Khoản đầu tư	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Sản xuất Thương mại Toàn Phát	10.450.000.000	Theo Nghị quyết HĐQT số 07/2023/NQ-HĐQT ngày 27/09/2023

b) Tình hình thực hiện dự án:

- Dự án tổ hợp siêu thị, văn phòng kết hợp với nhà ở tại ô đất CT-08C, KĐT Việt Hưng, phường Đức Giang, quận Long Biên: Tính đến 31/12/2024, Dự án đã bàn giao 182/182 căn hộ và 18/22 căn dịch vụ thương mại. Ngày 17/02/2025, UBND phường Đức Giang đã ra Quyết định về việc Công nhận ban quản trị nhà chung cư. Hiện Công ty đang thực hiện thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà cho cư dân.

c) Công ty con, công ty liên kết: Không có

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	% Tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	572.851.778.071	645.084.562.080	12,6
Doanh thu thuần	947.178.000.988	783.143.603.491	-17,3
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	23.552.255.124	-12.881.375.085	n/a
Lợi nhuận khác	-50.668.844	-1.530.282.592	n/a
Lợi nhuận trước thuế	23.501.586.208	-14.411.657.677	n/a
Lợi nhuận sau thuế	19.801.270.338	-16.033.823.730	n/a
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	3,85	2,60	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh:	3,50	2,57	

<u>Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho</u>			
Nợ ngắn hạn			
2. <i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản (%)	25,52	36,43	
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	34,26	57,31	
3. <i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán/hàng tồn kho bình quân (lần)	3,97	25,04	
+ Vòng quay tổng tài sản:			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân (lần)	1,39	1,29	
4. <i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	2,1	-2,0	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	4,6	-3,9	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (%)	3,5	-2,5	
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần (%)	2,5	-1,6	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành : 37.374.846 cổ phần
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông

Trong đó:

- + Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 37.374.846 cổ phần
- + Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

b) Cơ cấu cổ đông (theo danh sách cổ đông chốt ngày 14/03/2024)

Stt	Cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
	Tổng	37.374.846	100	4.481	13	4.468
	Trong đó:					
I	Cổ đông trong nước	37.200.731	99,53	4.469	10	4.459
1	Cổ đông nhà nước	0	0	0	0	0
2	Cổ đông lớn sở hữu từ 5% cổ phần	0	0	0	0	0
3	Cổ đông khác	37.200.731	99,53	4.469	10	4.459
II	Cổ đông nước ngoài	174.115	0,47	12	3	9

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty là 49% (theo Văn bản số 4564/UBCK-PTTT ngày 29/07/2019 của Ủy ban chứng khoán nhà nước)

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

e) Các chứng khoán khác: Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

6.1. Tác động lên môi trường:

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Không có

6.2. Quản lý nguồn nguyên liệu

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại không phải là đơn vị sản xuất, nên chủ yếu là nhập thành phẩm để kinh doanh thương mại.

b) Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của Công ty: Không có

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: Năng lượng phục vụ cho hoạt động kinh doanh của công ty chủ yếu là điện năng.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không có.

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng: Không có.

6.4. Tiêu thụ nước:

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: Công ty sử dụng nguồn nước sạch do thành phố Hà Nội cung cấp.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Hiện tại công ty chưa có hệ thống tái chế và tái sử dụng lại nguồn nước đã qua sử dụng.

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ pháp luật và các quy định về môi trường: Không có

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có.

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

- Số lượng lao động tại thời điểm 31/12/2024 là 8 người

- Mức thu nhập bình quân: 9.500.000 đồng/người/tháng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

Công ty luôn thực hiện các chính sách lao động đúng theo Luật lao động, Nội quy lao động.

- Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày; 5,5 ngày/tuần; nghỉ chiều thứ 7 và chủ nhật. Khi phát sinh các công việc và có yêu cầu tiến độ CBNV có thể đăng ký làm thêm giờ và được hưởng chế độ đãi ngộ thỏa đáng. Người lao động được nghỉ các ngày lễ tết, nghỉ ốm, thai sản... theo quy định của nhà nước và có tối thiểu 12 ngày nghỉ phép/năm làm việc tại Công ty.

- Điều kiện làm việc: Công ty trang bị đầy đủ cơ sở vật chất đảm bảo đáp ứng điều kiện làm việc cho người lao động.

- Chính sách lương, thưởng: Định hướng tiền lương, thưởng phân phối cho người lao động tương xứng với vị trí chức danh, thâm niên công tác và kết quả làm việc của người lao động. Định kỳ thực hiện đánh giá nhân sự để điều chuyển vị trí công tác cho phù hợp và tăng lương cho người lao động.

- Chính sách bảo hiểm, phúc lợi xã hội: Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp được Công ty trích nộp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Công ty thực hiện các chế độ xã hội cho người lao động theo Luật lao động và Nội quy lao động. Giải quyết đầy đủ, kịp thời chế độ ốm đau, thai sản, nghỉ phép, nghỉ lễ tết theo quy định, trợ cấp khó khăn.

c) Hoạt động đào tạo người lao động:

Cán bộ phụ trách các phòng/bộ phận thực hiện đào tạo nội bộ cho các nhân sự thuộc phạm vi mình quản lý đảm bảo đáp ứng được công việc.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Công ty đã tạo công ăn việc làm người lao động với mức thu nhập tốt. Bên cạnh đó, công tác thiện nguyện luôn được công ty quan tâm.

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN: Không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2024, hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty ghi nhận lỗ 16 tỷ đồng, không hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch SXKD ĐHCĐ đã đề ra. Nguyên nhân chủ yếu là do:

- Năm 2024, Doanh thu Bất động sản giảm mạnh so với năm 2023 (năm 2023 là 325,6 tỷ đồng; năm 2024 là 70,6 tỷ đồng);

- Trong năm 2024, Cục thuế Thành phố Hà Nội đã thực hiện thanh tra thuế kỳ thanh tra năm 2022-2023. Theo Biên bản thanh tra, Công ty phải thực hiện điều chỉnh doanh thu, giá vốn và lợi nhuận của 46 căn thuộc mảng Bất động sản từ năm 2024 về 2023. Từ đó tăng doanh thu chịu thuế năm 2023 và phát sinh thuế giá trị gia tăng phải nộp dẫn tới việc công ty bị truy thu thuế năm 2023 và bị phạt do vi phạm hành chính, chậm nộp thuế;

- Công ty trích lập dự phòng khoản phải thu khó đòi của khách hàng mảng kinh doanh thương mại số tiền gần 24 tỷ đồng.

Ban Tổng Giám đốc đã cố gắng làm việc với các đối tác để thúc đẩy công tác thu hồi công nợ. Tính tới thời điểm 31/03/2025, Công ty đã thu hồi được 2,95 tỷ đồng phải thu quá hạn.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản:

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	% tăng/giảm
	Tổng tài sản	572.851.778.071	645.084.562.080	12,6
1	Tài sản ngắn hạn	562.355.305.629	611.357.127.191	8,7
1.1	Tiền và các khoản tương đương tiền	8.130.933.053	14.663.472.499	80,3
1.2	Các khoản phải thu ngắn hạn	502.316.054.328	587.223.266.377	16,9
-	Phải thu ngắn hạn khách hàng	454.429.136.748	611.044.558.083	34,5
-	Trả trước cho người bán	19.997.763.120	162.000.000	-99,2
-	Phải thu về cho vay ngắn hạn	30.000.000.000	0	-
-	Phải thu ngắn hạn khác	526.654.460	0	-
-	Dự phòng phải thu khó đòi	-2.637.500.000	-23.983.291.706	n/a
1.3	Hàng tồn kho (chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang)	51.053.557.040	8.427.768.762	-83,5
1.4	Tài sản ngắn hạn khác	854.761.208	1.042.619.553	22,0
2	Tài sản dài hạn	10.496.472.442	33.727.434.889	221,3
2.1	Phải thu dài hạn khác	6.000.000	6.000.000	0
2.2	Tài sản cố định	0	23.271.434.889	-
2.3	Đầu tư tài chính dài hạn	10.450.000.000	10.450.000.000	-
2.4	Tài sản dài hạn khác	40.472.442	0	-

Tính đến 31/12/2024, tổng giá trị tài sản của công ty là 645 tỷ đồng, tăng 12,6% so thời điểm đầu năm. Nguyên nhân chủ yếu là do: (1) tăng khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng; (2) tăng tài sản cố định.

Trong cơ cấu tài sản khoản phải thu khách hàng ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn nhất (94,8% tổng tài sản). Phải thu khách hàng gồm phải thu khách hàng mua căn hộ dự án (19,2 tỷ) và các khách hàng kinh doanh thương mại. Trong đó nợ phải thu quá hạn của khách hàng kinh doanh thương mại gần 80 tỷ đồng dẫn tới việc Công ty phải trích lập dự phòng gần 24 tỷ đồng làm ảnh hưởng lớn đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024. Ban TGD đã làm việc với các đối tác và đang thực hiện công tác thu hồi công nợ. Tính tới thời điểm 31/03/2025, Công ty đã thu hồi được 2,95 tỷ đồng phải thu quá hạn.

- Hiệu suất sử dụng tài sản:

$$\text{Vòng quay tổng tài sản} = \frac{\text{Tổng doanh thu thuần}}{\text{Tổng tài sản bình quân}} = \frac{783,1 \text{ tỷ đồng}}{608,9 \text{ tỷ đồng}} = 1,29 \text{ vòng}$$

b) Tình hình nợ phải trả:

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đồng)	Năm 2024 (đồng)	% tăng/giảm
	Tổng cộng	146.179.503.733	235.013.452.596	60,8

I	Nợ ngắn hạn	146.179.503.733	235.013.452.596	60,8
1	Phải trả người bán ngắn hạn	61.660.489.777	209.915.165.543	240,4
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	58.460.096.064	0	-
3	Thuế và các khoản phải nộp NN	5.763.449.851	1.032.627.219	-82,1
4	Phải trả ngắn hạn khác	18.014.213.202	21.014.213.202	16,7
5	Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.281.254.839	2.281.254.839	-
II	Nợ dài hạn	0	0	-

Tính đến ngày 31/12/2024, các khoản nợ phải trả của Công ty tăng mạnh so với thời điểm đầu năm (tăng 60,8%) trong đó chủ yếu là nợ phải trả cho đối tác kinh doanh thương mại. Tuy nhiên công ty đã cân đối được nguồn trả nợ từ khoản phải thu khách hàng để thanh toán cho các nhà cung cấp khi đến hạn.

Trong năm 2024, Công ty phát sinh khoản nợ phải trả quá hạn với Công ty Cổ phần Thương mại và khai thác khoáng sản Dương Hiếu (đối tác kinh doanh thương mại) là 12,7 tỷ đồng. Công ty đã làm việc với phía đối tác và sẽ thanh toán khoản nợ quá hạn trước 30/6/2025 mà không phát sinh lãi trả chậm.

- Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:

$$\text{Hệ số thanh toán ngắn hạn} = \frac{\text{Tài sản ngắn hạn}}{\text{Nợ ngắn hạn}} = \frac{611,3 \text{ tỷ đồng}}{235,0 \text{ tỷ đồng}} = 2,6$$

$$\text{Hệ số thanh toán nhanh} = \frac{\text{TSNH - HTK}}{\text{Nợ ngắn hạn}} = \frac{602,9 \text{ tỷ đồng}}{235,0 \text{ tỷ đồng}} = 2,57$$

- Cơ cấu nguồn vốn:

$$\text{Hệ số nợ trên tổng tài sản} = \frac{\text{Nợ phải trả}}{\text{Tổng tài sản}} = \frac{235 \text{ tỷ đồng}}{645 \text{ tỷ đồng}} = 36,4\%$$

$$\text{Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu} = \frac{\text{Nợ phải trả}}{\text{Vốn chủ sở hữu}} = \frac{235 \text{ tỷ đồng}}{410 \text{ tỷ đồng}} = 57,3\%$$

Như vậy, tài sản và nguồn vốn của Công ty vẫn đảm bảo để thanh toán các khoản nợ phải trả.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong năm 2024, Công ty vẫn giữ nguyên mô hình hoạt động là Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc (đứng đầu là Tổng giám đốc). Theo đó có UBKT trực thuộc HĐQT.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Công ty sẽ tập trung mọi nguồn lực để hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025 mà ĐHĐCĐ đã đề ra, đồng thời bám sát chiến lược phát triển của Công ty trong giai đoạn tiếp theo. Cụ thể như sau:

- Về mảng dự án: Tiếp nối kinh nghiệm và năng lực điều hành hiện có, hiện tại công ty đang tiếp cận một số dự án BĐS để triển khai tiếp nối khi Dự án hiện tại hoàn thành.
- Tiếp tục duy trì và phát triển mảng kinh doanh thương mại;
- Tiếp tục cải tiến và hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ của Công ty phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty
- Chú trọng, quan tâm đến chính sách người lao động, nâng cao chất lượng đào tạo tuyển dụng, chính sách phúc lợi xã hội nhằm động viên khích lệ người lao động phát huy, cống hiến và gắn bó lâu dài.
- Luôn bám sát tình hình thực tiễn, cập nhật thông tin, phân tích, dự báo tình hình nền kinh tế của thế giới và trong nước ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty để định hướng, điều chỉnh mục tiêu, nhiệm vụ cụ thể và đề ra các chỉ tiêu kinh tế kịp thời, phù hợp với tình hình.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến của Kiểm toán (trường hợp ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần): Không có

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty:

a) Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường: Công ty đã sử dụng tiết kiệm nguồn năng lượng, nước, văn phòng phẩm..... Thực hiện nghiêm túc vấn đề đảm bảo vệ sinh môi trường, xử lý rác thải đúng quy định.

b) Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động: Ban lãnh đạo luôn tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động trong quá trình làm việc tại công ty; Các chế độ, chính sách phúc lợi liên quan đến người lao động luôn được đảm bảo; Tạo điều kiện cho CBNV học tập và bổ sung kiến thức chuyên môn; Đảm bảo môi trường làm việc chuyên nghiệp và thân thiện.

c) Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương: Tạo công ăn việc làm và đảm bảo an sinh xã hội cho người lao động đang làm việc tại công ty.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:

- Về việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh: Không hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2024 mà ĐHĐCĐ thông qua, hoạt động kinh doanh bị lỗ.
- Các hoạt động của Công ty phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tuân thủ quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Công tác quản lý: HĐQT, ban tổng giám đốc và các cấp quản lý khác đã phối hợp tốt trong công tác quản lý điều hành công ty. Các phòng/ban, vị trí công tác thực hiện đúng vai trò, chức năng của mình. Khen, thưởng kỷ luật CBNV theo đúng chế độ, đảm bảo công bằng giữa người lao động.

- Quan hệ cổ đông: Thực hiện tốt việc công bố thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời đến các cổ đông, minh bạch trong toàn bộ hoạt động của Công ty. Trong năm 2024 không bị cơ quan nhà nước xử lý vi phạm.

- Trách nhiệm đối với môi trường và xã hội: Công ty đã tạo công ăn việc làm cho người lao động, đảm bảo môi trường làm việc công bằng, an toàn và bảo vệ quyền lợi của người lao động. Nâng cao tinh thần tiết kiệm, bảo vệ môi trường.

2. **Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty**

a) **Những mặt đạt được**

- Trong năm 2024 Ban Tổng giám đốc đã thực hiện đầy đủ chức năng và nhiệm vụ của mình theo Pháp luật và Điều lệ công ty; thực hiện đúng và nghiêm túc các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị; duy trì các cuộc họp giao ban để có sự chỉ đạo kịp thời;

- Thông qua các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc đã báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh của đơn vị và đề xuất các giải pháp phù hợp với Hội đồng quản trị để kịp thời giải quyết những khó khăn vướng mắc của doanh nghiệp;

- Các báo cáo tài chính của Công ty hoàn thành đúng quy định và đúng thời hạn; Báo cáo tài chính năm 2024 được đơn vị kiểm toán độc lập chấp nhận toàn phần;

- Thực hiện Công bố thông tin theo đúng quy trình và quy định; không bị cơ quan quản lý nhà nước nhắc nhở hay phạt vi phạm.

b) **Những việc còn tồn tại:**

- Không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 đã đề ra;

- Chưa chỉ đạo quyết liệt trong công tác thu hồi công nợ để phát sinh khoản phải thu khó đòi dẫn đến việc Công ty phải trích lập dự phòng gần 24 tỷ đồng gây ảnh hưởng đến kết quả hoạt động SXKD của Công ty.

- Công ty đã bị truy thu thuế năm 2023 và bị xử phạt vi phạm hành chính về thuế tổng số tiền gần 4,47 tỷ đồng.

3. **Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

a) **Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025:**

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2024 (đồng)	Kế hoạch 2025 (đồng)	%tăng/giảm
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	783.143.603.491	539.860.000.000	-31,1
-	Doanh thu bán hàng hóa	712.504.155.390	528.000.000.000	-25,9
-	Doanh thu kinh doanh	70.639.448.101	11.860.000.000	-83,2

	bất động sản			
2	Lợi nhuận trước thuế	-14.411.657.677	3.260.000.000	n/a
3	Lợi nhuận sau thuế	-16.033.823.730	2.608.000.000	n/a

b) Kế hoạch của HĐQT năm 2025:

- Tiếp tục thực hiện các nhiệm vụ và chức năng của mình theo đúng quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty;

- Tiếp tục chỉ đạo, giám sát, đôn đốc Ban Tổng giám đốc thực hiện các nhiệm vụ, chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của ĐHCĐ thường niên 2025 đề ra.

- Tăng cường công tác dự báo, nâng cao năng lực tài chính đảm bảo tài chính của Công ty an toàn, hiệu quả có đủ nguồn để đáp ứng nhu cầu vốn cho các hoạt động của Công ty

- Duy trì, phát triển các lĩnh vực kinh doanh hiện tại đồng thời tìm kiếm, phát triển thêm những lĩnh vực hoạt động mới phù hợp với năng lực của Công ty tạo giá trị bền vững.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị công ty có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên HĐQT độc lập cụ thể như sau:

STT	Tên thành viên	Chức vụ tại công ty	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết	Số lượng chức danh nắm giữ tại tổ chức khác
1	Đào Vũ Thịnh Vân	Chủ tịch HĐQT	0	0
2	Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT	0,026%	1
3	Nguyễn Hữu Trường	Thành viên HĐQT không điều hành kiêm thành viên UBKT	0	1
4	Nguyễn Thị Huệ	Thành viên HĐQT kiêm KTT	0	0
5	Phan Thanh Nam	Thành viên HĐQT kiêm TGD	0	0

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Ủy ban kiểm toán (chi tiết tại Mục 2 phần V)

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Với vai trò là cơ quan quản lý cao nhất, đại diện cho quyền lợi của các cổ đông, các thành viên Hội đồng quản trị đã thực hiện đúng nhiệm vụ và chức năng của mình theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị tiến hành 5 cuộc họp, theo đó các chủ trương, quyết định đều bám sát Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã thông qua và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của HĐQT. Các thành viên đã tham gia đầy đủ, thảo luận đóng góp ý kiến và thống nhất thông qua các nội dung sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2024/NQ-HĐQT	21/02/2024	Thông qua Kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2024	100%
2	02/2024/NQ-HĐQT	23/04/2024	Lựa chọn Công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024	100%
3	03/2024/NQ-HĐQT	09/08/2024	Một số hoạt động của Công ty trong 5 tháng cuối năm	100%
4	04/2024/NQ-HĐQT	12/11/2024	Tái bổ nhiệm Tổng giám đốc	100%
5	05/2024/NQ-HĐQT	15/12/2024	Sửa đổi quy trình Công bố thông tin	100%

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập:

Hội đồng quản trị có 05 thành viên trong đó có 01 thành viên độc lập. Thành viên HĐQT độc lập là Chủ tịch ủy ban kiểm toán đã thực hiện đúng quyền và nhiệm vụ của mình; chỉ đạo Ủy ban kiểm toán giám sát hoạt động của ban lãnh đạo, làm giảm nguy cơ lạm dụng quyền hạn của cấp quản lý, điều hành, bảo vệ lợi ích cho các cổ đông.

Trong năm 2024, thành viên HĐQT độc lập đánh giá tất cả các thành viên HĐQT đã thực hiện đúng vai trò của mình, có tinh thần trách nhiệm cao, đưa ra nhiều giải pháp kịp thời giúp Ban Tổng giám đốc vượt qua khó khăn trong quá trình điều hành Công ty. Các cuộc họp Hội đồng quản trị đều được tiến hành đúng trình tự, nội dung họp được thảo luận cẩn trọng để đưa ra các quyết định phù hợp.

e) Danh sách thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không có.

2. Ủy ban kiểm toán

a) Thành viên và cơ cấu của Ủy ban kiểm toán:

STT	Tên thành viên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu CP có quyền biểu quyết
1	Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT	0,026%
2	Nguyễn Hữu Trường	Thành viên HĐQT không điều hành kiêm thành viên UBKT	0%

b) Hoạt động của Ủy ban kiểm toán:

Ủy ban kiểm toán đã thực hiện đúng quyền và nhiệm vụ của mình theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, cụ thể:

- Giám sát Ban điều hành việc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, Nghị quyết HĐQT trong năm 2024;
- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2024 và thẩm định các báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty;
- Rà soát các giao dịch với bên có liên quan;
- Triển khai công tác kiểm toán nội bộ, giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro;
- Giám sát việc thực hiện Công bố thông tin

Trong năm 2024, Ủy ban kiểm toán đã tiến hành 02 cuộc họp các thành viên tham dự đầy đủ và biểu quyết thông qua 100% nội dung tại cuộc họp.

Kiến nghị của UBKT tại các cuộc họp:

- Ban lãnh đạo cần tăng cường bám sát, theo dõi, đôn đốc việc thu hồi các khoản phải thu theo đúng với tiến độ.
- Bộ phận kế toán cần thường xuyên trao đổi nghiệp vụ với cán bộ thuế để thực hiện đúng các quy định về thuế tránh bị xử lý vi phạm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ủy ban kiểm toán

a) Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích:

- Thù lao của HĐQT/UBKT năm 2024: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024, tổng số tiền thù lao chi trả cho HĐQT/UBKT năm 2024 là 456.000.000 đồng.

- Lương của Tổng giám đốc: theo quy chế lương của Công ty
- Thu nhập của HĐQT/UBKT, TGD trong năm 2024 được trình bày trong thuyết minh BCTC kiểm toán năm 2024, cụ thể như sau:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập (*)
1	Đào Vũ Thịnh Vân	Chủ tịch HĐQT	138.600.000
2	Phan Thanh Nam	TV HĐQT kiêm TGD	361.537.068
3	Nguyễn Thị Huệ	TV HĐQT kiêm KTT	99.800.000
4	Nguyễn Hữu Trường	TV HĐQT kiêm TV UBKT	97.200.000
5	Nguyễn Anh Tuấn	TV HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	97.200.000

(*) Thu nhập bao gồm: phần thù lao còn lại của năm 2023, toàn bộ thù lao của năm 2024 và lương (nếu có).

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan của người nội bộ:
Không có

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ: Không có

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:

Công ty đã áp dụng và thực hiện đúng các quy định về quản trị Công ty đại chúng, đáp ứng quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn Luật Chứng khoán, Điều lệ công ty và Quy chế nội bộ về quản trị công ty.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

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

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bao gồm:

- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc;
- Báo cáo kiểm toán độc lập;
- Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2024;
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2024.

Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 có điều chỉnh lại một số chỉ tiêu đầu năm trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo Biên bản thanh tra thuế cho kỳ kiểm tra 2022 – 2023 (chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính).

Toàn văn Báo cáo tài chính đã được kiểm toán được công bố đầy đủ trên trang thông tin điện tử của Công ty: www.tienthanhjsc.vn (Mục Quan hệ cổ đông – Báo cáo tài chính năm 2024).

Nơi nhận:

- UBCKNN, SGDCKHN
- Lưu VT

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



TỔNG GIÁM ĐỐC
Phan Thanh Nam