

CÔNG TY CỔ PHẦN  
TTBGROUP

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

Số: 364/TB-TTB

Thái Nguyên, ngày 31 tháng 1 năm 2025

## 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) năm 2024 đã được soát xét 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 năm 2024 đã được soát xét:

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: 31./12./2025 tại đường dẫn: <https://www.tienbo.vn/>, mục Thông tin cổ đông.

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC năm 2024 đã được soát xét.

Người đại diện theo pháp luật  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Phùng Văn Thái

**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

## MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2-5
Báo cáo kiểm toán	6-7
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	8-47
<i>Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	8-11
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024</i>	12
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2024</i>	13-14
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2024</i>	15-44
<i>Phụ lục 01: Chi tiết các khoản nợ xấu và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi</i>	45-47



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần TTBGROUP (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

### **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần TTBGROUP được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4600359768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 05 tháng 03 năm 2008. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 22 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ 22 được cấp ngày 07 tháng 07 năm 2025 do Sở Tài Chính tỉnh Thái Nguyên cấp.

*Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 22: 1.015.095.830.000 đồng*  
*Vốn thực góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.015.095.830.000 đồng*

### **Trụ sở hoạt động:**

Địa chỉ : Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam  
Điện thoại : 02083756699  
Email : chungcutienbo@gmail.com  
Mã số thuế : 4 6 0 0 3 5 9 7 6 8

### **Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh**

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 08 đến trang 47).

### **Sự kiện quan trọng phát sinh trong và sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ngày 25/02/2023 Công ty nhận được văn bản từ Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Thái Nguyên về việc khởi tố và áp dụng biện pháp ngăn chặn 4 bị can thuộc Công ty liên quan đến vụ án hình sự “Cố ý công bố thông tin sai lệch trong hoạt động chứng khoán” xảy ra tại Công ty. Ngày 24 tháng 01 năm 2024, theo bản án số 09/2024/HS-ST, Công ty đã làm sai lệch tăng lợi nhuận trong báo cáo tài chính về chứng khoán cao hơn thực tế để báo cáo với UBCK. Đồng thời khoản lãi này đã được sử dụng để trả cổ tức bằng cổ phiếu.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 05 năm 2025 đã thông qua phương án khắc phục vấn đề sai phạm liên quan đến kết luận điều tra. Theo đó phần lợi nhuận đã chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông 126.699.416.077 đồng sẽ được bù đắp bằng nguồn tài trợ vô điều kiện và không hoàn lại của Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc và cổ đông trên cơ sở tự nguyện. Thời gian khắc phục dự kiến 4 năm từ năm 2025 đến năm 2028.

Ngoài các sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không còn sự kiện nào khác xảy ra cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### *Hội đồng quản trị*

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Thanh Bình	Chủ tịch HĐQT
Bà Phùng Thị Nam	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Thành viên HĐQT
Ông Phùng Văn Thái	Thành viên HĐQT
Ông La Công Quỳnh	Thành viên HĐQT
Ông Hoàng Trung Thành	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Dương Diễm Hằng	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Hằng Hải	Thành viên HĐQT

- Ngày 28/6/2024 được bầu là thành viên HĐQT, bổ nhiệm là Chủ tịch HĐQT ngày 01 tháng 07 năm 2024  
- Trong năm 2022 là thành viên HĐQT, ngày 27 tháng 02 năm 2023 bổ nhiệm thành Chủ tịch HĐQT  
- Miễn nhiệm Chủ tịch HĐQT và thành viên HĐQT ngày 28 tháng 06 năm 2024  
Bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2023  
- Trong năm 2022 là thành viên HĐQT, ngày 26 tháng 9 năm 2023 miễn nhiệm và bổ nhiệm lại ngày 28 tháng 06 năm 2024  
Bổ nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2024  
Từ nhiệm ngày 06 tháng 11 năm 2025

Miễn nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2024  
Bổ nhiệm ngày 21 tháng 05 năm 2022 và  
Miễn nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2024

#### **Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ
Ông Ngọc Văn Ninh	Trưởng ban
Bà Nông Thị Lệ	Thành viên
Bà Lương Thùy Linh	Thành viên
Bà Đặng Thu Hà	Thành viên

Bổ nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2024

Miễn nhiệm ngày 28 tháng 06 năm 2024

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phùng Văn Thái	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Tổng Giám đốc/ Phó Tổng Giám đốc
Bà Phùng Thị Nam	Phó Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm ngày 27 tháng 02 năm 2023 và  
Bổ nhiệm lại ngày 29 tháng 07 năm 2024  
- Bổ nhiệm ngày 27 tháng 02 năm 2023 và  
Miễn nhiệm ngày 29 tháng 07 năm 2024  
- Ngày 18 tháng 09 năm 2024 bổ nhiệm thành Phó Tổng Giám đốc và miễn nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2025  
Miễn nhiệm ngày 29 tháng 8 năm 2024

#### **Kế toán trưởng**

Họ và tên	Chức vụ
Ông Hà Thanh Xuân	Kế toán trưởng

Bổ nhiệm ngày 13 tháng 09 năm 2023



## **CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### **Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### **Cam kết khác**

Do một số nguyên nhân khách quan, Công ty chưa thực hiện nghĩa vụ công bố Báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi công ty Kiểm toán theo thời hạn quy định nên Cổ phiếu của Công ty bị đưa vào diện đình chỉ giao dịch theo Quyết định số 14/QĐ-SGDHN ngày 12 tháng 01 năm 2024 của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Công ty Cam kết thực hiện nghĩa vụ ngay sau khi phát hành Báo cáo này kèm theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ngoài vấn đề nêu trên, Ban Lãnh đạo cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thái Nguyên, ngày 31 tháng 12 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc



Phùng Văn Thái

Số : 2003.01.06/2025/BCTC-NTV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Về Báo cáo tài chính năm 2024****Kính gửi : Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Lãnh đạo  
Công ty Cổ phần TTBGROUP**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần TTBGROUP, được lập ngày 31 tháng 12 năm 2024 từ trang 08 đến trang 47, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban lãnh đạo**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến**

- Chúng tôi đã không thể tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt, hàng tồn kho, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của các dự án chưa bàn giao vào 31/12/2023 và 31/12/2024, số dư các khoản mục này tại thời điểm 31/12/2024 là: tiền mặt 133.492.123.100 đồng (tại 31/12/2023: 134.626.369.690 đồng), hàng tồn kho 146.099.571.835 đồng (tại 31/12/2023: 132.105.915.402 đồng) và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của các dự án chưa bàn giao 353.632.499.512 đồng (tại 31/12/2023: 249.135.240.147 đồng) vì tại thời điểm đó chúng tôi chưa được bổ nhiệm làm kiểm toán. Vì vậy, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính chính xác, hiện hữu và đầy đủ của tiền mặt và hàng tồn kho tại thời điểm 31/12/2023 và 31/12/2024.

- Một số khoản công nợ phải thu khách hàng số tiền 556.701.833.947 VND và phải trả nhà cung cấp số tiền 497.548.120.195 VND liên quan đến hoạt động thương mại thép phát sinh lâu ngày nhưng đến thời điểm phát hành báo cáo này vẫn chưa được thu hồi. Bằng các thủ tục kiểm toán áp dụng, chúng tôi



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

không xác định được tính hiện hữu của các khoản công nợ trên cũng như việc đánh giá trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi (nếu có).

- Chúng tôi chưa thu thập được báo cáo tài chính của các công ty liên kết, trong đó Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đại Hữu hiện nay không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký, do đó chúng tôi không đủ cơ sở để xác định được tính hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty liên kết số tiền 257.160.000.000 VND tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024.

- Tại 31/12/2023 và 31/12/2024, một số khoản phải thu các khách hàng mua căn hộ, số tiền lần lượt là 36.992.079.864 VND và 118.685.367.714 VND đang được phản ánh trên tài khoản phải thu khác do Công ty xác định khoản công nợ này thực tế không còn dư. Bằng các thủ tục kiểm toán áp dụng, chúng tôi không đủ cơ sở xác định tính chính xác của các khoản nợ phải thu nêu trên tại 31/12/2023 và 31/12/2024.

- Chúng tôi chưa thu thập được xác nhận liên quan đến khoản Công nợ người mua trả tiền trước để mua căn hộ số tiền 243.991.386.749 VND ( tại 31/12/2023 số tiền 81.379.411.902 VND). Bằng các thủ tục kiểm toán áp dụng, chúng tôi không đủ cơ sở xác định tính hiện hữu, chính xác của các khoản nợ trả trước nêu trên tại thời điểm 31/12/2023 và 31/12/2024.

- Khoản trả trước cho Công ty TNHH dịch vụ Bảo Lộc TQ số tiền 100.880.000.000 VND để thực hiện xây lắp tòa nhà A6 (dự kiến bắt đầu thực hiện từ tháng 3 năm 2024), tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo này dự án vẫn chưa triển khai. Bằng các thủ tục kiểm toán áp dụng, chúng tôi chưa đủ cơ sở xác định tính hiện hữu của khoản ứng trước trên.

### Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính đính kèm.

### Vấn đề nhân mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc báo cáo về thuyết minh V.4 và V.18 về việc Công ty có phát sinh cho vay và hợp tác kinh doanh bằng tiền mặt giữa các doanh nghiệp. Điều này là vi phạm các quy định của Chính phủ về thanh toán không dùng tiền mặt.

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2025

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Thị Hạnh**

GCNĐKHNKT số: 1690-2023-124-1

**Kiểm toán viên**

**Phạm Văn Tuấn**

GCNĐKHNKT số: 4497-2023-124-1



**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.178.113.805.848</b>	<b>1.301.647.530.711</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>136.854.898.748</b>	<b>134.944.535.417</b>
1. Tiền	111		136.854.898.748	134.944.535.417
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</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		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>889.387.253.572</b>	<b>1.028.282.321.866</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	630.953.452.043	738.116.501.912
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	108.621.881.816	107.286.332.624
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.4	-	38.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	255.229.674.665	173.536.386.815
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(105.417.754.951)	(28.656.899.485)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>146.099.571.835</b>	<b>132.105.915.402</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	146.099.571.835	132.105.915.402
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.772.081.693</b>	<b>6.314.758.026</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		(397.623.305)	245.053.028
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	6.169.704.998	6.069.704.998
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>768.916.677.459</b>	<b>667.333.954.142</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. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	90.000.000.000	90.000.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>25.624.392.383</b>	<b>27.665.319.734</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	25.624.392.383	27.665.319.734
<i>Nguyên giá</i>	222		40.603.126.231	40.603.126.231
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(14.978.733.848)	(12.937.806.497)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>383.869.683.003</b>	<b>291.764.766.431</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	373.204.030.143	284.000.525.156
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	10.665.652.860	7.764.241.275
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>257.160.000.000</b>	<b>257.160.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.12	257.160.000.000	257.160.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng 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>12.262.602.073</b>	<b>743.867.977</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	12.262.602.073	743.867.977
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.947.030.483.307</b>	<b>1.968.981.484.853</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.179.806.219.719</b>	<b>1.113.300.349.955</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.129.487.149.041</b>	<b>1.013.803.123.162</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	690.438.456.421	710.498.620.603
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	253.741.567.306	84.787.967.569
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	4.343.691.372	4.616.146.476
4. Phải trả người lao động	314		2.074.775.994	653.229.664
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	-	392.357.961
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	-	1.305.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	123.400.000.000	123.963.346.023
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	55.482.000.000	87.579.796.918
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	6.657.948	6.657.948
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>50.319.070.678</b>	<b>99.497.226.793</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		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	50.319.070.678	99.497.226.793
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>767.224.263.588</b>	<b>855.681.134.898</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>767.224.263.588</b>	<b>855.681.134.898</b>
1. Vốn góp của 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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.849.794.545	3.849.794.545
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.939.320.731	3.939.320.731
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.808.348.854	1.808.348.854
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(257.469.030.542)	(169.012.159.232)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(169.012.159.232)	(151.824.367.503)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(88.456.871.310)	(17.187.791.729)
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.947.030.483.307</b>	<b>1.968.981.484.853</b>

Người lập biểu



Hà Thanh Xuân

Kế toán trưởng



Hà Thanh Xuân

Lập, ngày 31 tháng 12 năm 2025

Tổng Giám đốc



Phùng Văn Thái

# CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	43.878.730.395	69.992.268.249
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		43.878.730.395	69.992.268.249
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	40.674.918.910	63.851.565.244
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.203.811.485	6.140.703.005
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	31.484.961	195.109.946
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.331.123.871	9.788.265.562
Trong đó: chi phí lãi vay	23		4.331.123.871	9.788.265.562
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	427.027.063	1.316.337.182
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	86.934.016.822	12.099.454.382
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(88.456.871.310)	(16.868.244.175)
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		-	319.547.554
13. Lợi nhuận khác	40		-	(319.547.554)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(88.456.871.310)	(17.187.791.729)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(88.456.871.310)	(17.187.791.729)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	(871)	(169)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	(871)	(169)

Người lập biểu

Hà Thanh Xuân

Kế toán trưởng

Hà Thanh Xuân

Lập, ngày 31 tháng 12 năm 2025



Phùng Văn Thái



**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(88.456.871.310)	(17.187.791.729)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.040.927.351	2.108.280.478
- Các khoản dự phòng	03	76.760.855.466	3.484.426.114
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(31.484.961)	(195.109.946)
- Chi phí lãi vay	06	4.331.123.871	9.788.265.562
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(5.355.449.583)	(2.001.929.521)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	24.676.889.161	63.427.311.110
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(103.197.161.420)	(9.235.145.074)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	147.881.822.797	(9.934.076.041)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(11.518.734.096)	3.081.114.876
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(4.331.123.871)	(14.007.657.116)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(100.000.000)	(626.451.800)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	48.056.242.988	30.703.166.434
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(2.901.411.585)	(61.202.963)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(49.255.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	38.000.000.000	53.309.813.174
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 và lợi nhuận được chia	27	31.484.961	23.216.276
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	35.130.073.376	4.016.826.487



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	79.347.490.762	32.850.423.102	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(160.623.443.795)	(72.495.789.178)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(81.275.953.033)	(39.645.366.076)	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	1.910.363.331	(4.925.373.155)	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	134.944.535.417	139.869.908.572
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	136.854.898.748	134.944.535.417

Người lập biểu



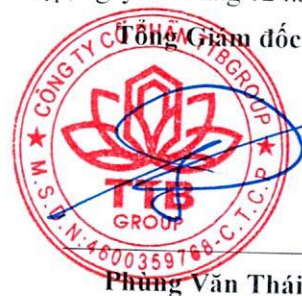
Hà Thanh Xuân

Kế toán trưởng



Hà Thanh Xuân

Lập, ngày 31 tháng 12 năm 2025



Phùng Văn Thái

## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. **Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần
2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Sản xuất, xây dựng và thương mại
3. **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần TTBGROUP được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4600359768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 05 tháng 03 năm 2008. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 22 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 22 được cấp ngày 07 tháng 07 năm 2025 do Sở Tài Chính tỉnh Thái Nguyên cấp.

*Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 22: 1.015.095.830.000 đồng*  
*Vốn thực góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.015.095.830.000 đồng*

#### **Trụ sở hoạt động:**

Địa chỉ : Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

Điện thoại : 02083756699

Email : chungcutienbo@gmail.com

Mã số thuế : 4 6 0 0 3 5 9 7 6 8

4. **Ngành nghề kinh doanh** :
  - Xây dựng nhà các loại;
  - Mua bán vật liệu xây dựng;
  - 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);
  - 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).
5. **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**  
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của công ty không quá 12 tháng.
6. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC**  
Số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu Báo cáo tài chính năm 2023.
7. **Nhân viên.**  
Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 20 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 37 nhân viên).



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 8. Cấu trúc doanh nghiệp:

*Công ty liên kết:*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Ngành nghề kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đại Hữu (*)	Tổ 5, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên	45,71%	45,71%	Buôn bán kim loại, xây dựng công trình dân dụng khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh Phát (**)	Tổ 1, phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên	48,08%	48,08%	Buôn bán kim loại, xây nhà ở
Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Thái Nguyên (**)	Tổ 13, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên	43,15%	43,15%	Buôn bán kim loại và quặng kim loại; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

(\*) Công ty không hoạt động tại địa điểm đăng ký.

(\*\*) Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường.

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

### 1. Năm tài chính

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

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

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chuẩn mực kế toán áp dụng

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt 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.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

#### ***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### ***Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết***

##### ***Công ty liên kết***

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Doanh nghiệp so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### ***Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Doanh nghiệp không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

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

#### 4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

#### 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là hàng hóa được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty là chi phí công cụ dụng cụ.

##### **Công cụ, dụng cụ**

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

#### 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<b><u>Loại tài sản cố định</u></b>	<b><u>Số năm</u></b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	15-25
Máy móc thiết bị	05-12
Phương tiện vận tải	07-10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03-08

#### 8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

#### 9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

#### 10. **Vốn chủ sở hữu**

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

##### *Vốn khác của chủ sở hữu*

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

#### 11. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

##### *Các quỹ khác*

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

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

#### 12. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

##### *a) Doanh thu bán hàng, thành phẩm*

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

#### **b) Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp 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.

#### **c) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

#### **d) Doanh thu xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

#### *e) Tiền lãi*

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

#### *f) Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được theo mệnh giá.

### 13. Giá vốn hàng bán.

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

### 14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

### 15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

### 16. Công cụ tài chính

#### *i. Tài sản tài chính*

##### *Phân loại tài sản tài chính*

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

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

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

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

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### *Các khoản cho vay và phải thu*

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

#### *Tài sản tài chính sẵn sàng để bán*

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

#### *Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính*

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

## ii. **Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chỉ trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

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

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

#### iii. Công cụ vốn chủ sở hữu

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

#### 17. Bên liên quan

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

##### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	133.492.123.100	134.626.369.690
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.362.775.648	318.165.727
<b>Cộng</b>	<b>136.854.898.748</b>	<b>134.944.535.417</b>

##### 2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>630.953.452.043</b>	<b>738.116.501.912</b>
Công ty Cổ phần khoáng sản An Khánh	36.166.097.708	36.166.097.708
Công ty CP đầu tư và dịch vụ bất động sản An Sinh	1.441.040.000	14.844.710.000
Công ty cổ phần Bengal Việt Nam	13.675.218.608	13.675.218.608
Công ty TNHH một thành viên Đại Phú Diamod	100.469.084.856	100.469.084.856
Công ty cổ phần đầu tư thương mại GOLAN	12.955.294.688	12.955.294.688
Công ty TNHH Nam Tiến	1.904.389.967	1.904.389.967
Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ Nhà Xanh	31.519.716.402	31.519.716.402
Công ty TNHH một thành viên Phú Gia Star	67.854.726.133	67.854.726.133
Công ty TNHH một thành viên Phú Gia An Khang	85.822.145.139	88.002.926.788
Công ty CP vận tải và thiết bị Mỏ	2.480.733.695	2.480.733.695
Công ty TNHH xuất nhập khẩu thương mại Quốc Tuấn	4.087.527.166	4.087.527.166
Công ty TNHH công nghiệp Anh Thảo	20.975.358.108	20.975.358.108
Công ty TNHH dịch vụ Bảo Lộc TQ	15.270.577.790	15.270.577.790
Công ty cổ phần tư vấn, đầu tư và giải phóng mặt bằng BG	15.997.240.000	15.997.240.000
Công ty CP đầu tư địa ốc Đất Vượng	9.497.912.160	9.497.912.160
Công ty TNHH Đông Tây Thái Nguyên	30.271.709.633	30.271.709.633
Công ty CP đầu tư và khai thác dịch vụ GAZA	10.242.986.791	9.689.300.919
Công ty TNHH Hoàng Công Minh	17.980.063.201	17.980.063.201
Công ty TNHH Hoàng Gia TN	10.896.117.334	10.896.117.334
Công ty TNHH thương mại Liên Việt Thái	19.491.334.907	19.491.334.907
Công ty TNHH Lộc Thịnh Vượng TN	28.664.719.435	28.664.719.435
Công ty TNHH một thành viên Quyết Thắng QT	13.047.218.526	13.047.218.526
Công ty cổ phần đầu tư Tri Thức Việt	-	16.900.137.990
Công ty TNHH đầu tư Lộc An Phát	6.544.307.572	6.544.307.572
Phải thu khách hàng TBCO- phí dịch vụ		674.677.835
Phải thu khách hàng mua căn hộ TBC01	3.469.500.000	3.469.500.000
Phải thu khách hàng mua căn hộ TBC03- Nhà A4	10.788.357.500	51.451.440.000
Phải thu khách hàng mua căn hộ TBC03- Nhà A7	9.388.631.058	48.560.190.915
Phải thu khách hàng mua căn hộ Chung cư Greencity Bắc Giang - nhà CT1	4.093.938.974	3.829.791.967
Phải thu khách hàng mua căn hộ Chung cư Greencity Bắc Giang - nhà CT1A	920.909.500	1.168.954.480
Các khách hàng khác	45.036.595.192	39.775.523.129
<b>Cộng</b>	<b>630.953.452.043</b>	<b>738.116.501.912</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<b>108.621.881.816</b>	<b>(2.141.022.200)</b>	<b>107.286.332.624</b>	<b>(1.806.479.700)</b>
Công ty TNHH dịch vụ Bảo Lộc TQ	100.880.000.000	-	100.880.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	7.741.881.816	(2.141.022.200)	6.406.332.624	(1.806.479.700)
<b>Cộng</b>	<b>108.621.881.816</b>	<b>(2.141.022.200)</b>	<b>107.286.332.624</b>	<b>(1.806.479.700)</b>

#### 4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Bắc Nam Thái Nguyên (*)	-	24.000.000.000
Công ty TNHH sản xuất và thương mại Tú Hân (*)	-	14.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>38.000.000.000</b>

Là khoản cho Công ty TNHH Bắc Nam Thái Nguyên và Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Tú Hân vay bằng tiền mặt với thời hạn dưới 1 năm, không tính lãi. Trong năm, Công ty đã thu hồi toàn bộ số tiền cho vay trên.

#### 5. Các khoản phải thu khác

##### a. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>255.229.674.665</b>	<b>(67.500.000.000)</b>	<b>173.536.386.815</b>	-
Phải thu tiền bán cổ phần	135.000.000.000	(67.500.000.000)	135.000.000.000	-
Công ty TNHH TPVA Hà Nội (*)	90.000.000.000	(45.000.000.000)	90.000.000.000	-
Ông Tống Văn Đàm (**)	45.000.000.000	(22.500.000.000)	45.000.000.000	-
Phải thu tiền bán căn hộ chưa nộp về công ty (***)	118.685.367.714	-	36.992.079.864	-
Tiền phải thu về hủy hóa đơn theo biên bản thanh tra thuế	1.544.306.951	-	1.544.306.951	-
<b>Cộng</b>	<b>255.229.674.665</b>	<b>(67.500.000.000)</b>	<b>173.536.386.815</b>	-

(\*) Là khoản phải thu về bán cổ phần theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 11/2022/TTB ngày 30/12/2022 giữa Công ty và Công ty TNHH TPVA Hà Nội. Theo đó, Công ty bán 9.000.000 cổ phần đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh Phát với giá 90.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa thu hồi được khoản tiền trên.

(\*\*) Là khoản phải thu về bán cổ phần theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 10/2022/TTB ngày 30/12/2022 giữa Công ty và ông Tống Văn Đàm. Theo đó, Công ty bán 4.500.000 cổ phần đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đại Hữu với giá 45.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa thu hồi được khoản tiền trên.

(\*\*\*) Là các khoản phải thu khách hàng về tiền bán căn hộ nhưng thực tế không còn.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****b. Các khoản phải thu dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>90.000.000.000</b>	-	<b>90.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Bengal Việt Nam (*)	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>90.000.000.000</b>		<b>90.000.000.000</b>	

(\*) Là khoản phải thu Công ty Cổ phần Bengal Việt Nam về việc hợp tác kinh doanh từ năm 2020, tuy nhiên khoản hợp tác này không có thực theo kết luận của cơ quan cảnh sát điều tra, đơn vị sẽ thu lại khoản tiền trên từ Công ty Cổ phần Bengal Việt Nam.

**6. Nợ xấu**

	Năm nay
Số đầu năm	(28.656.899.485)
Số trích lập bổ sung trong năm	(76.760.855.466)
<b>Số cuối năm</b>	<b>(105.417.754.951)</b>

(Chi tiết Phụ lục 1: Chi tiết các khoản nợ phải thu khó đòi)

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	6.603.778.764	-	6.662.320.595	-
Công cụ, dụng cụ	803.061.978	-	803.061.978	-
Thành phẩm	21.470.558.432	-	3.843.763.419	-
Hàng hóa	117.222.172.660	-	120.796.769.410	-
<b>Cộng</b>	<b>146.099.571.834</b>	-	<b>132.105.915.402</b>	-

**8. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	426.064.944	743.867.977
Chi phí môi giới bán căn hộ tòa CT2 chưa bàn giao	11.836.537.129	-
<b>Cộng</b>	<b>12.262.602.073</b>	<b>743.867.977</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	32.227.730.105	2.533.810.364	5.771.785.762	69.800.000	40.603.126.231
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>32.227.730.105</b>	<b>2.533.810.364</b>	<b>5.771.785.762</b>	<b>69.800.000</b>	<b>40.603.126.231</b>
Trong đó: đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng	-	1.902.724.000	1.094.142.489	-	2.996.866.489
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	(7.086.907.959)	(2.260.266.577)	(3.571.243.072)	(19.388.889)	(12.937.806.497)
Tăng do khấu hao trong năm	(1.369.094.661)	(111.406.667)	(548.792.690)	(11.633.333)	(2.040.927.351)
<b>Số cuối năm</b>	<b>(8.456.002.620)</b>	<b>(2.371.673.244)</b>	<b>(4.120.035.762)</b>	<b>(31.022.222)</b>	<b>(14.978.733.848)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	25.140.822.146	273.543.787	2.200.542.690	50.411.111	27.665.319.734
<b>Số cuối năm</b>	<b>23.771.727.485</b>	<b>162.137.120</b>	<b>1.651.750.000</b>	<b>38.777.778</b>	<b>25.624.392.383</b>

Một số tài sản cố định hữu hình có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 25.813.965.575 VND và 18.240.755.337 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)**10. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí SXKD - Hạ tầng kỹ thuật	27.230.000	-	27.230.000	-
Chi phí SXKD - chung cư TBCO3 nhà A4	880.872.342	-	880.872.342	-
Chi phí SXKD - chung cư TBCO3 nhà A7	1.394.404.033	-	1.394.404.033	-
Chi phí SXKD - chung cư TBCO3 nhà A5	3.134.691.725	-	3.134.691.725	-
Chi phí SXKD - chung cư TBCO3 nhà A6	27.375.690.665	-	27.375.690.665	-
Công trình CT1	10.748.626.018	-	18.947.690.893	-
Công trình CT1A	6.520.398.237	-	13.615.087.741	-
Công trình CT2	300.250.125.404	-	195.829.412.202	-
Công trình CT2A	22.871.991.719	-	22.795.445.554	-
<b>Cộng</b>	<b>373.204.030.143</b>	<b>-</b>	<b>284.000.525.156</b>	<b>-</b>

**11. Xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
		năm	năm	
Xây dựng cơ bản dở dang	7.764.241.275	2.901.411.585	-	10.665.652.860
Xương chính + văn phòng	1.564.241.275	1.424.149.887	-	2.988.391.162
Cơ sở hạ tầng khu chung cư TBCO	-	1.477.261.698	-	1.477.261.698
Dự án nhà máy chè	6.200.000.000	-	-	6.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.764.241.275</b>	<b>2.901.411.585</b>	<b>-</b>	<b>10.665.652.860</b>

**12. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>257.160.000.000</b>	<b>-</b>	<b>257.160.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Thái Nguyên (1)	92.160.000.000	-	92.160.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đại Hữu (2)	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh Phát (3)	125.000.000.000	-	125.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>257.160.000.000</b>	<b>-</b>	<b>257.160.000.000</b>	<b>-</b>

(1) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Thái Nguyên theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 04/2019/HĐCNCP-THTN ngày 23/09/2019. Theo đó, Công ty mua 3.072.000 cổ phần với giá 30.000đ/cổ phần tương đương 92.160.000.000 VND. Tại ngày 31/12/2024, Công ty đang sở hữu 43,15% vốn điều lệ của TMTH Thái Nguyên.

(2) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đại Hữu theo Nghị quyết của HĐQT số 296/2021-NQ/HĐQT ngày 10/09/2021 thông qua phương án mua 8.500.000 cổ phần của Công ty



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Cổ phần Xây dựng Thương mại Đại Hữu với giá 10.000đ/ cổ phần tương đương 85.000.000.000 VND. Tại ngày 30/12/2022, Công ty thực hiện chuyển nhượng 4.500.000 cổ phần tương đương 45.000.000.000 VND cho ông Tống Văn Đàm. Tại ngày 31/12/2024, Công ty hiện đang sở hữu 4.000.000 cổ phần tương ứng 45,71% Vốn điều lệ của Đại Hữu. Hiện tại Công ty này không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký.

(3) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh Phát theo Nghị quyết của HĐQT số 296/2021-NQ/HĐQT ngày 10/09/2021 thông qua phương án mua 21.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh Phát với giá 10.000đ/ cổ phần tương đương 215.000.000.000 VND. Tại ngày 30/12/2022, Công ty chuyển nhượng 9.000.000 cổ phần cho Công ty TNHH TPVA Hà Nội với giá 10.000đ/cổ phần. Tại thời điểm ngày 31/12/2024, Công ty còn đang sở hữu 12.500.000 cổ phần tương đương 48,08% vốn điều lệ tại Bình Minh Phát

#### 13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b><i>Phải trả các bên liên quan</i></b>	<b>74.719.295.083</b>	<b>74.719.295.083</b>
Công ty CP thương mại tổng hợp Thái Nguyên	74.719.295.083	74.719.295.083
<b><i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i></b>	<b>615.719.161.338</b>	<b>635.779.325.520</b>
Công ty TNHH sản xuất và thương mại Biên Cương	75.608.678.218	75.608.678.218
Công ty TNHH tư vấn và đầu tư xây dựng Dũng Dương	29.609.308.701	29.609.308.701
Công ty CP sản xuất và thương mại Khang Linh	34.922.035.254	41.083.358.394
Công ty TNHH xây dựng và thương mại Long Việt Thái HP	32.429.464.814	37.575.525.330
Công ty TNHH một thành viên Phú Thịnh Vượng Thái Nguyên	30.376.059.432	36.023.559.432
Công ty TNHH hai thành viên Dương Phương Linh	58.622.359.526	58.603.783.172
Công ty TNHH đầu tư Quý Bảo	32.762.406.337	32.853.650.117
Công ty TNHH Rova Vina	29.039.417.835	29.039.417.835
Công ty TNHH Thanh Hải Thái Nguyên	36.876.743.709	36.876.743.709
Công ty TNHH thiết bị Sora	29.684.060.953	30.321.178.943
Công ty TNHH một thành viên Thịnh Phát Lộc	22.444.786.110	22.444.786.110
Công ty TNHH đầu tư TN Thịnh Vượng	28.229.069.115	28.229.069.115
Công ty TNHH sản xuất và thương mại Tú Hân	56.943.574.876	70.863.690.276
Công ty CP tư vấn xây dựng Bách Tùng	-	1.416.345.900
Công ty CP đầu tư địa ốc Đất Vượng	59.911.285.683	59.911.285.683
Công ty CP thương mại Hà Chung	34.678.585	34.678.585
Công ty CP đầu tư và khai thác dịch vụ GAZA	10.761.063.649	14.397.118.194
Các nhà cung cấp khác	47.464.168.541	30.887.147.806
<b>Cộng</b>	<b>690.438.456.421</b>	<b>710.498.620.603</b>

#### 14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b><i>Trả trước của các khách hàng khác</i></b>	<b>253.741.567.306</b>	<b>84.787.967.569</b>
Trung tâm phát triển quỹ đất và cụm công nghiệp Thành Phố Bắc Giang	-	1.078.662.000
Người mua căn hộ trả tiền trước	243.991.386.749	81.379.411.902
Các khách hàng khác	9.750.180.557	2.329.893.667
<b>Cộng</b>	<b>253.741.567.306</b>	<b>84.787.967.569</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	4.343.691.372	22.350.910	4.616.146.476	22.350.910
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.147.354.088	-	6.047.354.088
<b>Cộng</b>	<b>4.343.691.372</b>	<b>6.169.704.998</b>	<b>4.616.146.476</b>	<b>6.069.704.998</b>

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

##### *Thuế giá trị gia tăng*

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

##### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

##### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### 16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	-	392.357.961
Chi phí công trình	-	392.357.961
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>392.357.961</b>

#### 17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu cho thuê căn hộ	-	1.305.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>1.305.000.000</b>

#### 18. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<b>123.400.000.000</b>	<b>123.963.346.023</b>
Bảo hiểm xã hội	-	531.063.591
Bảo hiểm y tế	-	20.752.992
Bảo hiểm thất nghiệp	-	11.529.440
Phải trả tiền hợp tác kinh doanh	123.400.000.000	123.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Dịch vụ GAZA (1)	56.700.000.000	56.700.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Hamas (2)	66.700.000.000	66.700.000.000
<b>Cộng</b>	<b>123.400.000.000</b>	<b>123.963.346.023</b>

(1) Là khoản hợp tác kinh doanh dự án đầu tư nhà chung cư thương mại theo Hợp đồng số 01/HDHTDT ngày 01/12/2023 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Dịch vụ GAZA (gọi tắt là GAZA). Theo đó, hai bên cùng hợp tác đầu tư thực hiện kinh doanh vào dự án mở rộng khu Chung cư TBCO giai đoạn III. Tổng nhu cầu vốn thực hiện dự án là 222.505.877.389 VND, GAZA góp 56,7 tỷ



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

(trong đó góp 34.000.000.000 đồng bằng tiền gửi ngân hàng và 22.700.000.000 đồng bằng tiền mặt) chiếm 25,48% nhu cầu vốn của dự án và sẽ được nhận lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn.

(2) Là khoản hợp tác kinh doanh dự án đầu tư nhà chung cư thương mại theo Hợp đồng số 02/HDHTDT ngày 02/12/2023 với Công ty TNHH Đầu tư HAMAS (gọi tắt là HAMAS). Theo đó, hai bên cùng hợp tác đầu tư thực hiện kinh doanh vào dự án mở rộng khu Chung cư TBCO giai đoạn III. Tổng nhu cầu vốn thực hiện dự án là 222.505.877.389 VND, Công ty TNHH Đầu tư HAMAS góp 66,7 tỷ đồng chiếm 29,98% nhu cầu vốn của dự án và sẽ được nhận lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn.

### 19. Vay và nợ thuê tài chính

#### a. Ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>55.482.000.000</b>	<b>55.482.000.000</b>	<b>87.579.796.918</b>	<b>87.579.796.918</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng	55.482.000.000	55.482.000.000	55.523.351.180	55.523.351.180
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	55.482.000.000	55.482.000.000	55.523.351.180	55.523.351.180
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	32.056.445.738	32.056.445.738
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	32.056.445.738	32.056.445.738
<b>Cộng</b>	<b>55.482.000.000</b>	<b>55.482.000.000</b>	<b>87.579.796.918</b>	<b>87.579.796.918</b>

(1) Vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2022/2301274/HĐTD ngày 02 tháng 12 năm 2022. Hạn mức cho vay: 90.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/8/2023. Văn bản chấp thuận cấp cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ số 02/CV-BIDV.TN ngày 17 tháng 07 năm 2023 của các khoản vay đến tháng 3, tháng 4, tháng 5 năm 2024. Quyết định số 01.2024/2301274/QĐ-HĐCCNCS ngày 25 tháng 07 năm 2024 và số 02.2024/2301274/QĐ-HĐCCNCS ngày 30 tháng 07 năm 2024 về việc phê duyệt cơ cấu lại thời hạn trả nợ, theo đó gia hạn thời hạn trả nợ gốc thêm 12 tháng, lịch trả nợ cụ thể theo Phụ lục đính kèm về cơ cấu lại thời hạn trả nợ, lịch trả nợ mới. Lãi suất: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Biện pháp đảm bảo của khoản vay theo các hợp đồng cầm cố thế chấp đã được ký kết giữa 2 bên:

+ Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2015/2301274 ngày 20/11/2015 và Văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2015/2301274/SĐBS ngày 27/11/2015. Tài sản thế chấp là Xe ô tô con Mitsubishi PAJERO SPORT BKS 20A-147.33 màu nâu số đăng ký 016151 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an Tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 17/11/2015 số khung KG6WE1000186, số động cơ 6B31BD2955. Giá trị tài sản thế chấp là 1.009.000.000 VND.

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/2301274/HĐBĐ ngày 17/10/2016, thế chấp tài sản gắn liền với đất là văn phòng làm việc kết hợp nhà xưởng sản xuất, diện tích xây dựng 1399m<sup>2</sup>, diện tích sàn 4197m<sup>2</sup>, hình thức sở hữu riêng, cấp công trình: 3 và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác gắn liền với đất. Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài nguyên khác gắn liền với đất số CE 360616 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 14/10/2016, số vào sổ cấp GCN: CT 06101, cụ thể như sau: thửa đất số 101; tờ bản đồ số 16; địa chỉ phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên, diện tích 4892,6 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng làm đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thời hạn sử dụng đến ngày 18/05/2060, nguồn gốc sử dụng nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Tổng giá trị tài sản thế chấp là 24.740.000.000 VND.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

+ Hợp đồng thế chấp tài sản 01/2022/2301274/HĐTC ngày 12/09/2022, tài sản thế chấp là xe ô tô con 07 chỗ, nhãn hiệu Toyota Lancruiser, nước sản xuất: Nhật Bản, năm sản xuất: 2021, BKS: 20A-559.88, giá trị thế chấp 2.410.000.000 VND, đăng ký xe số 20022189 do Phòng CSGT Công an Tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 12/03/2022, số khung: JTEBX3FJX0K341766, số máy: 24167132TR.

- Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 04/2023/2301274/HĐTC ngày 28/3/2023, tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 831918 do UBND huyện Đại Từ cấp ngày 29/02/2012, số vào sổ cấp GCN: 0307.

+ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 831917 do UBND huyện Đại Từ cấp ngày 29/02/2012, số vào sổ cấp GCN: 0308.

+ Và tài sản gắn liền với đất có số GCNQSDĐ AC637287 tại Xóm Chùa, Xã Bình Thuận, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên cùng toàn bộ các tài sản khác đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai gắn liền với các thửa đất thuộc các Quyền sử dụng đất nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Tổng giá trị của tài sản thế chấp là 11.000.000.000 VND.

- Các tài sản thế chấp thuộc sở hữu của bên thứ ba như sau:

+ Tài sản thế chấp là 07 thửa đất thuộc tờ số 45, 57 tại Xóm Đồng Danh, xã Tức Tranh, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên và tài sản gắn liền với đất là bộ các tài sản khác đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai gắn liền với các thửa đất thuộc các thửa đất đều thuộc sở hữu của Ông Đặng Văn Huân và bà Dương Thị Liên thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Giá trị của tài sản thế chấp là 259.000.000 VND.

+ Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất gắn liền với Giấy chứng nhận QSD đất số BG 053707 do UBND TP Thái Nguyên cấp ngày 06/05/2011, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số CH00796/CM và GPXD số 661/GPXD do UBND TP Thái Nguyên cấp ngày 19/10/2005 thuộc sở hữu của Ông Đặng Văn Huân và bà Dương Thị Liên thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Giá trị của tài sản thế chấp là 1.486.000.000 VND

+ Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 945796 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 06/07/2022, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CS 00687, cụ thể là thửa đất số 91; tờ bản đồ số 16; địa chỉ thửa đất: Phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên; diện tích đất: 516,6 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất trồng lâu năm; thời gian sử dụng đến năm 2059; hình thức sử dụng: sử dụng riêng; nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Toàn bộ các tài sản đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai gắn liền với các thửa đất thuộc các Quyền sử dụng đất nêu trên đều thuộc tài sản của Ông Dương Văn Viện và Bà Phùng Thị Nam thế chấp tại Ngân hàng. Giá trị của tài sản thế chấp là 51.000.000 VND.

+ Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BG 027167 do UBND TP Thái Nguyên cấp ngày 22/09/2011 thuộc sở hữu của Ông Phùng Văn Thái và Bà Dương Thị Thu Lệ thế chấp tại Ngân hàng. Giá trị của tài sản thế chấp là 5.791.000.000 VND.

+ Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất gắn liền với Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 952841 do UBND TP Thái Nguyên cấp ngày 20/06/2014, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số CH 02170/NCN, Số QĐ: 6998/QĐ-UBND thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh Hưng và Bà Phùng Thị Hương thế chấp tại Ngân hàng. Giá trị của tài sản thế chấp là 2.315.400.000 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Chi tiết phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	55.523.351.180	8.660.000.000	-	(8.701.351.180)	55.482.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	55.523.351.180	8.660.000.000	-	(8.701.351.180)	55.482.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	32.056.445.738	-	86.317.247.640	(118.373.693.378)	-
<b>Cộng</b>	<b>87.579.796.918</b>	<b>8.660.000.000</b>	<b>86.317.247.640</b>	<b>(127.075.044.558)</b>	<b>55.482.000.000</b>

**b. Dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>50.319.070.678</i>	<i>50.319.070.678</i>	<i>99.497.226.793</i>	<i>99.497.226.793</i>
Vay dài hạn ngân hàng	50.319.070.678	50.319.070.678	99.497.226.793	99.497.226.793
<i>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (2)</i>	<i>50.319.070.678</i>	<i>50.319.070.678</i>	<i>99.497.226.793</i>	<i>99.497.226.793</i>
<b>Cộng</b>	<b>50.319.070.678</b>	<b>50.319.070.678</b>	<b>99.497.226.793</b>	<b>99.497.226.793</b>

(2) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cho vay số 2022/HDTDTH/TIENBO-VPB ngày 21/04/2022 - Số tiền cho vay: 200.000.000.000 VND. Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Phụ lục hợp đồng số 22/HDTDTH/TIENBO-VPB/PL01 ngày 25 tháng 07 năm 2023 thỏa thuận về việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ đối với các khế ước nhận nợ cụ thể. Lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Mục đích tài trợ chi phí thực hiện Tòa CT2 thuộc dự án Dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư thương mại tại Khu dân cư cạnh đường Xương Giang, thành phố Bắc Giang (Tên thương mại: Green City).

Tài sản được đảm bảo bởi:

+ Hợp đồng thế chấp số 01/QSDD/VPB-TIENBO ngày 21/4/2022, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 688669, số vào sổ cấp giấy: CS00951/Q01, vào sổ địa chính trang số: 43, quyền số 5 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 11/06/2018 cụ thể: thửa đất số 221, tờ bản đồ số 68, địa chỉ: Khu dân cư cạnh đường Xương Giang, thành phố Xương Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích: 16091,4 m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng làm đất ở tại đô thị (là chính), thời hạn sử dụng đến ngày 27/03/2068, nguồn gốc: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Giá trị tài sản thế chấp: 54.920.421.708 VND.

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số CL 688669 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 11/06/2018.

+ Toàn bộ quyền tài sản thuộc về, phát sinh từ/và/hoặc liên quan đến dự án.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Chi tiết phát sinh về các khoản vay dài hạn trong năm như sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay trong năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Kết chuyển vay và nợ ngắn hạn</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay dài hạn ngân hàng	99.497.226.793	70.687.490.762	(33.548.399.237)	(86.317.247.640)	50.319.070.678
<b>Cộng</b>	<u>99.497.226.793</u>	<u>70.687.490.762</u>	<u>(33.548.399.237)</u>	<u>(86.317.247.640)</u>	<u>50.319.070.678</u>

**20. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Quỹ khen thưởng	5.615.377	5.615.377
Quỹ phúc lợi	1.042.571	1.042.571
<b>Cộng</b>	<u>6.657.948</u>	<u>6.657.948</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****21. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	1.015.095.830.000	3.849.794.545	1.808.348.854	3.939.320.731	(151.824.367.503)	872.868.926.627
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	(17.187.791.729)	(17.187.791.729)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>1.015.095.830.000</b>	<b>3.849.794.545</b>	<b>1.808.348.854</b>	<b>3.939.320.731</b>	<b>(169.012.159.232)</b>	<b>855.681.134.898</b>
Số dư đầu năm nay	1.015.095.830.000	3.849.794.545	1.808.348.854	3.939.320.731	(169.012.159.232)	855.681.134.898
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(88.456.871.310)	(88.456.871.310)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>1.015.095.830.000</b>	<b>3.849.794.545</b>	<b>1.808.348.854</b>	<b>3.939.320.731</b>	<b>(257.469.030.542)</b>	<b>767.224.263.588</b>

**b, Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ nắm giữ	Giá trị	Tỷ lệ nắm giữ
Công ty Cổ phần Blue Investments	55.000.000.000	5,42%	55.000.000.000	5,42%
Công ty TNHH TPVA Hà Nội	60.000.000.000	5,91%	60.000.000.000	5,91%
Công ty TNHH Công nghiệp Anh Thảo	70.000.000.000	6,90%	70.000.000.000	6,90%
Công ty TNHH Bắc Nam Thái Nguyên	80.000.000.000	7,88%	80.000.000.000	7,88%
Công ty TNHH một thành viên Quyết Thắng QT	80.000.000.000	7,88%	80.000.000.000	7,88%
Công ty trách nhiệm hữu hạn Ngọc Bích	65.000.000.000	6,40%	65.000.000.000	6,40%
Vốn của các cổ đông khác	605.095.830.000	59,61%	605.095.830.000	59,61%
<b>Cộng</b>	<b>1.015.095.830.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.015.095.830.000</b>	<b>100,00%</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****c, Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	101.509.583	101.509.583
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	101.509.583	101.509.583
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	101.509.583	101.509.583
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	24.839.060.906	43.663.826.367
Doanh thu bán căn hộ	14.610.553.048	18.033.704.303
Doanh thu khác	4.429.116.441	8.294.737.579
<b>Cộng</b>	<b>43.878.730.395</b>	<b>69.992.268.249</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán, thành phẩm	24.387.987.113	42.707.122.132
Giá vốn căn hộ đã bán	15.293.754.381	16.743.586.359
Giá vốn hoạt động khác	993.177.417	4.400.856.752
<b>Cộng</b>	<b>40.674.918.910</b>	<b>63.851.565.244</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	31.484.961	195.109.946
<b>Cộng</b>	<b>31.484.961</b>	<b>195.109.946</b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	4.331.123.871	9.788.265.562
<b>Cộng</b>	<b>4.331.123.871</b>	<b>9.788.265.562</b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	174.409.708	279.223.200
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	9.129.632
Chi phí khấu hao tài sản cố định	117.529.999	142.280.598
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	535.670.754
Các chi phí khác	135.087.356	350.032.998
<b>Cộng</b>	<b>427.027.063</b>	<b>1.316.337.182</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.421.433.535	3.057.961.671
Chi phí vật liệu quản lý	112.342.763	636.864.659
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.923.397.352	1.951.546.882
Thuế, phí và lệ phí	135.914.843	102.249.013
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	76.760.855.466	3.484.426.114
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.180.891.163	2.043.723.926
Các chi phí khác	4.399.181.700	822.682.117
<b>Cộng</b>	<b>86.934.016.822</b>	<b>12.099.454.382</b>

**7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(88.456.871.310)	(17.187.791.729)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	4.428.886.371	10.010.465.670
Chi phí lãi vay loại trừ	4.428.886.371	10.010.465.670
Chi phí khấu hao của xe ô tô trên 1,6 tỷ	4.331.123.871	9.593.155.616
Chi phí không hợp lý	97.762.500	97.762.500
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	319.547.554
Thu nhập chịu thuế	(84.027.984.939)	(7.177.326.059)
Lỗi các năm trước được chuyển	-	-
Thu nhập tính thuế	(84.027.984.939)	(7.177.326.059)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**8. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(88.456.871.310)	(17.187.791.729)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(88.456.871.310)	(17.187.791.729)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	101.509.583	101.509.583
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(871)</b>	<b>(169)</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	101.509.583	101.509.583
Ảnh hưởng của cổ phiếu phát hành trong năm	-	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ</b>	<b><u>101.509.583</u></b>	<b><u>101.509.583</u></b>

#### 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.976.424.095	3.732.380.949
Chi phí nguyên liệu vật liệu	112.342.763	645.994.291
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.040.927.351	2.108.280.478
Thuế, phí và lệ phí	135.914.843	102.249.013
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	76.760.855.466	3.484.426.114
Chi phí dịch vụ mua ngoài	108.103.876.070	43.447.558.693
Chi phí khác	20.320.506.550	1.172.715.115
<b>Cộng</b>	<b><u>210.450.847.138</u></b>	<b><u>54.693.604.653</u></b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Thông tin về các bên liên quan

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

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

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

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Phùng Văn Bộ (*)	-	68.344.000
Ông Phùng Văn Thái	167.852.769	65.864.000
Bà Phùng Thị Nam	140.779.808	93.038.000
Bà Dương Diễm Hằng	90.283.615	87.628.000
Ông Nguyễn Thanh Hưng	138.857.692	-
Bà Nguyễn Thị Hằng Hải (*)	-	99.630.400
Bà Nông Thị Lệ	85.189.923	-
Bà Lương Thùy Linh	75.006.338	-
Bà Đặng Thu Hà	25.224.000	56.712.000
Ông Trần Thanh Hà (*)	-	67.344.000
Ông Hà Thanh Xuân	116.777.262	-

(\*) Năm 2024, các cá nhân này không còn là bên liên quan.

*Giao dịch với thành viên quản lý chủ chốt*

Các nghiệp vụ chính phát sinh trong năm giữa Công ty với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>
Thu tiền Ông Phùng Văn Thái	1.023.700.000
Thu tiền Ông Trần Thanh Hà	1.186.000.000



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc năm tài chính số dư với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số còn phải thu Ông Phùng Văn Thái (TK 131)	107.200.000	1.130.900.000
Số còn phải thu Ông Trần Thanh Hà (TK131)	72.000.000	1.258.000.000

#### **B, Giao dịch với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Doanh nghiệp bao gồm: các công ty con, các công ty liên kết, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Doanh nghiệp và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Doanh nghiệp và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

##### **Các bên liên quan khác với Doanh nghiệp gồm:**

	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Thái Nguyên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đại Hữu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh Phát	Công ty liên kết

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Các nghiệp vụ chính phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Thương mại Tổng hợp Thái Nguyên</b>		
Thanh toán tiền hàng	-	9.000.000

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh V.13.

## **2. Thông tin bộ phận**

### **A, Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

**Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:**

- + Lĩnh vực bán hàng hóa, thành phẩm
- + Lĩnh vực bất động sản
- + Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ khác

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<b>Bán hàng hóa, thành phẩm</b>	<b>Kinh doanh bất động sản</b>	<b>Dịch vụ khác</b>	<b>Tổng</b>
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	24.839.060.906	14.610.553.048	4.429.116.441	43.878.730.395
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận				-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>24.839.060.906</b>	<b>14.610.553.048</b>	<b>4.429.116.441</b>	<b>43.878.730.395</b>
Chi phí bộ phận	(24.387.987.113)	(15.293.754.381)	(993.177.417)	(40.674.918.910)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	451.073.793	(683.201.332)	3.435.939.024	3.203.811.485
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(87.361.043.885)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(84.157.232.400)
Doanh thu hoạt động tài chính				31.484.961
Chi phí tài chính				(4.331.123.871)
Thu nhập khác				-
Chi phí khác				-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>(88.456.871.310)</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>				<b>14.844.417.591</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>				<b>2.465.199.261</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính** (tiếp theo)

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

	<b>Bán hàng hóa thành phẩm</b>	<b>Kinh doanh bất động sản</b>	<b>Lĩnh vực dịch vụ khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối năm</b>				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	748.391.686.846	401.865.367.175	-	1.150.257.054.020
Tài sản phân bổ cho bộ phận		-	-	
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	796.773.429.286
<b>Tổng tài sản</b>				<b>1.947.030.483.307</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	690.438.456.421	243.991.386.749	-	934.429.843.170
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	245.376.376.549
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>1.179.806.219.719</b>

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

	<b>Giá trị sổ sách</b>		<b>Giá trị hợp lý</b>	
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	136.854.898.748	134.944.535.417	136.854.898.748	134.944.535.417
Phải thu khách hàng	595.176.719.292	711.266.082.127	595.176.719.292	711.266.082.127
Các khoản cho vay	-	38.000.000.000	-	38.000.000.000
Các khoản phải thu khác	277.729.674.665	263.536.386.815	277.729.674.665	263.536.386.815
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	257.160.000.000	257.160.000.000	257.160.000.000	257.160.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.266.921.292.705</b>	<b>1.404.907.004.359</b>	<b>1.266.921.292.705</b>	<b>1.404.907.004.359</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	105.801.070.678	187.077.023.711	105.801.070.678	187.077.023.711
Phải trả người bán	690.438.456.421	710.498.620.603	690.438.456.421	710.498.620.603
Các khoản phải trả khác	125.474.775.994	125.008.933.648	125.474.775.994	125.008.933.648
<b>Cộng</b>	<b>921.714.303.093</b>	<b>1.022.584.577.962</b>	<b>921.714.303.093</b>	<b>1.022.584.577.962</b>

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 4. Tài sản đảm bảo

##### *Tài sản thế chấp của bên thứ ba cho đơn vị khác*

Tài sản thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba được công ty thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng. (Thuyết minh số V.19a).

#### 5. Rủi ro tín dụng

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

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

##### *Phải thu khách hàng*

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

##### *Tiền gửi ngân hàng*

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

#### 6. Rủi ro thanh khoản

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

Ban Lãnh đạo chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

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

	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>Trên 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	55.482.000.000	50.319.070.678	-	105.801.070.678
Phải trả người bán	690.438.456.421	-	-	690.438.456.421
Các khoản phải trả khác	125.474.775.994	-	-	125.474.775.994
<b>Cộng</b>	<b>871.395.232.415</b>	<b>50.319.070.678</b>	-	<b>921.714.303.093</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	87.579.796.918	99.497.226.793	-	187.077.023.711
Phải trả người bán	710.498.620.603	-	-	710.498.620.603
Các khoản phải trả khác	125.008.933.648	-	-	125.008.933.648
<b>Cộng</b>	<b>923.087.351.169</b>	<b>99.497.226.793</b>	-	<b>1.022.584.577.962</b>

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

#### 7. Rủi ro thị trường



## CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

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

### ***Rủi ro lãi suất***

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

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

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

### ***Rủi ro về giá khác***

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

## **8. Sự kiện phát sinh trong và sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ngày 25/02/2023 Công ty nhận được văn bản từ Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Thái Nguyên về việc khởi tố và áp dụng biện pháp ngăn chặn 4 bị can thuộc Công ty liên quan đến vụ án hình sự “Cố ý công bố thông tin sai lệch trong hoạt động chứng khoán” xảy ra tại Công ty. Ngày 24 tháng 01 năm 2024, theo bản án số 09/2024/HS-ST, Công ty đã làm sai lệch tăng lợi nhuận trong báo cáo tài chính về chứng khoán cao hơn thực tế để báo cáo với UBCK. Đồng thời khoản lãi này đã được sử dụng để trả cổ tức bằng cổ phiếu.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số số 01/2025/NQ-DHĐCĐ ngày 12 tháng 05 năm 2025 đã thông qua phương án khắc phục vấn đề sai phạm liên quan đến kết luận điều tra. Theo đó phần lợi nhuận đã chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông 126.699.416.077 đồng sẽ được bù đắp bằng nguồn tài trợ vô điều kiện và không hoàn lại của Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc và cổ đông trên cơ sở tự nguyện. Thời gian khắc phục dự kiến 4 năm từ năm 2025 đến năm 2028.

Ngoài các sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không còn sự kiện nào khác xảy ra cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

## **9. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

Người lập biểu

Hà Thanh Xuân

Kế toán trưởng

Hà Thanh Xuân

Lập ngày 31 tháng 12 năm 2025

Tổng Giám đốc



Phùng Văn Thái



**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****Phụ lục 01: Chi tiết các khoản nợ xấu và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Đại Huy Hoàng	Quá hạn trên 3 năm	72.458.889	(72.458.889)	Quá hạn trên 3 năm	72.458.889	(72.458.889)
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Đức Tài Lộc	Quá hạn trên 3 năm	351.530.985	(351.530.985)	Quá hạn trên 3 năm	351.530.985	(351.530.985)
Công ty TNHH Đức Thái	Quá hạn trên 3 năm	74.520.000	(74.520.000)	Quá hạn trên 3 năm	74.520.000	(74.520.000)
Công ty TNHH Đầu tư phát triển GDC Hà Nội	Quá hạn trên 3 năm	260.879.643	(260.879.643)	Quá hạn trên 3 năm	260.879.643	(260.879.643)
Công ty cổ phần đầu tư thương mại GOLAN	Quá hạn trên 3 năm	12.955.294.688	(12.955.294.688)	Quá hạn từ 2 đến 3 năm	12.955.294.688	(9.068.706.282)
Công ty TNHH xây dựng Hà Long	Quá hạn trên 3 năm	14.656.560	(14.656.560)	Quá hạn trên 3 năm	14.656.560	(14.656.560)
Công ty TNHH xây dựng dân dụng và công nghiệp Hoàng Quân	Quá hạn trên 3 năm	23.299.689	(23.299.689)	Quá hạn từ 2 đến 3 năm	23.299.689	(16.309.782)
Công ty CP thương mại và xây lắp Hoàng Thịnh Nguyên	Quá hạn trên 3 năm	263.026.380	(263.026.380)	Quá hạn trên 3 năm	263.026.380	(263.026.380)
Công ty TNHH xây dựng và phát triển thương mại Hồng Anh	Quá hạn trên 3 năm	588.401.944	(588.401.944)	Quá hạn từ 2 đến 3 năm	588.401.944	(411.881.361)
Công ty TNHH IAC Thành An	Quá hạn trên 3 năm	77.482.256	(77.482.256)	Quá hạn trên 3 năm	77.482.256	(77.482.256)
Công ty TNHH thương mại và xây dựng Linh Dũng	Quá hạn trên 3 năm	315.921.641	(315.921.641)	Quá hạn trên 3 năm	315.921.641	(315.921.641)
Công ty CP ĐT XD & TM Dịch vụ Nam Đạt	Quá hạn trên 3 năm	270.177.332	(270.177.332)	Quá hạn trên 3 năm	270.177.332	(270.177.332)
Công ty TNHH đầu tư thương mại Nam Giang	Quá hạn trên 3 năm	96.683.072	(96.683.072)	Quá hạn trên 3 năm	96.683.072	(96.683.072)
Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Nam Phong	Quá hạn trên 3 năm	134.008.300	(134.008.300)	Quá hạn trên 3 năm	134.008.300	(134.008.300)
Công ty TNHH xây dựng Nam Sơn Thái Nguyên	Quá hạn trên 3 năm	78.728.275	(78.728.275)	Quá hạn trên 3 năm	78.728.275	(78.728.275)
Công ty CP XD và khai thác Mỏ Phong Sơn	Quá hạn trên 3 năm	10.050.000	(10.050.000)	Quá hạn từ 2 đến 3 năm	10.050.000	(7.035.000)
Công ty TNHH xây lắp và thương mại Tân Sao Việt	Quá hạn trên 3 năm	33.901.878	(33.901.878)	Quá hạn trên 3 năm	33.901.878	(33.901.878)
Công ty TNHH Thái Hà Quang Minh	Quá hạn trên 3 năm	72.449.095	(72.449.095)	Quá hạn trên 3 năm	72.449.095	(72.449.095)
Công ty TNHH GEUMGANGAEC VINA E&C	Quá hạn trên 3 năm	44.804.784	(44.804.784)	Quá hạn trên 3 năm	44.804.784	(44.804.784)
Công ty TNHH ITV dịch vụ BaLo Tour Quốc tế	Quá hạn trên 3 năm	147.350.000	(147.350.000)	Quá hạn trên 3 năm	147.350.000	(147.350.000)
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng và quản lý dự án	Quá hạn trên 3 năm	100.000.000	(100.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	100.000.000	(100.000.000)
Công ty TNHH định giá CIMEICO	Quá hạn trên 3 năm	70.000.000	(70.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	70.000.000	(70.000.000)
Công ty TNHH xây dựng công trình nước sạch Thái Nguyên	Quá hạn trên 3 năm	9.552.000	(9.552.000)	Quá hạn trên 3 năm	9.552.000	(9.552.000)
Cơ sở kinh doanh SVC Bùi Văn Tuấn	Quá hạn trên 3 năm	80.000.000	(80.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	80.000.000	(80.000.000)



**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP tư vấn và xây dựng Thái Nguyên	Quá hạn trên 3 năm	50.000.000	(50.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	50.000.000	(50.000.000)
Công ty CP tư vấn Hưng Phát	Quá hạn trên 3 năm	39.600.000	(39.600.000)	Quá hạn trên 3 năm	39.600.000	(39.600.000)
Công ty TNHH tư vấn thiết kế Sài Gòn DC	Quá hạn trên 3 năm	40.000.000	(40.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	40.000.000	(40.000.000)
Sở giao dịch chứng khoán HN	Quá hạn trên 3 năm	50.000.000	(50.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	50.000.000	(50.000.000)
Công ty CP tư vấn và XD Thủ Đô	Quá hạn trên 3 năm	30.000.000	(30.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	30.000.000	(30.000.000)
Công ty CP tư vấn và xây dựng Ba Sao	Quá hạn trên 3 năm	500.000.000	(500.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	500.000.000	(500.000.000)
Công ty TNHH Chí Thương	Quá hạn trên 3 năm	350.000.000	(350.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	350.000.000	(350.000.000)
Công ty CP thang máy quốc tế Hồng Phúc	Quá hạn trên 3 năm	64.632.000	(64.632.000)	Quá hạn trên 3 năm	64.632.000	(64.632.000)
Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh	Quá hạn trên 3 năm	20.000.000	(20.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	20.000.000	(20.000.000)
Công ty TNHH tư vấn và thẩm định giá Thành Công	Quá hạn trên 3 năm	2.656.500	(2.656.500)	Quá hạn trên 3 năm	2.656.500	(2.656.500)
Công ty TNHH Thiên Phú Thái Nguyên	Quá hạn trên 3 năm	124.689.200	(124.689.200)	Quá hạn trên 3 năm	124.689.200	(124.689.200)
Công ty TNHH Quảng cáo Thiên Phú Thái Nguyên	Quá hạn trên 3 năm	33.000.000	(33.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	33.000.000	(33.000.000)
Cơ sở in - Quảng cáo - tổ chức sự kiện Vũ Tạo	Quá hạn trên 3 năm	95.000.000	(95.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	95.000.000	(95.000.000)
Công ty cổ phần xây dựng thương mại Sao Thái Dương	Quá hạn trên 3 năm	4.000.000.000	(4.000.000.000)	Quá hạn trên 3 năm	4.000.000.000	(4.000.000.000)
Công ty TNHH TM và XD Tân Nhật Linh	Quá hạn trên 3 năm	1.222.363.609	(1.222.363.609)	Quá hạn trên 3 năm	1.222.363.609	(1.222.363.609)
Công ty CP đầu tư TM Mai Hiền	Quá hạn trên 3 năm	1.172.545.925	(1.172.545.925)	Quá hạn trên 3 năm	1.172.545.925	(1.172.545.925)
Công ty CP thiết bị xây dựng Việt Pháp	Quá hạn trên 3 năm	8.170.304.694	(8.170.304.694)	Quá hạn trên 3 năm	8.170.304.694	(8.170.304.694)
Công ty CP đầu tư phát triển An Phúc Vinh	Quá hạn từ 2 đến 3 năm	34.157.434	(23.910.204)	Quá hạn từ 1 đến 2 năm	34.157.434	(17.078.717)
	Quá hạn từ 2 đến 3 năm	515.041.450	(360.529.015)	Quá hạn từ 1 đến 2 năm	515.041.450	(257.520.725)
Công ty TNHH sản xuất và thương mại Biên Cương	Quá hạn từ 2 đến 3 năm	216.000.000	(151.200.000)	Quá hạn từ 1 đến 2 năm	216.000.000	(108.000.000)
	Quá hạn từ 2 đến 3 năm	272.160.000	(190.512.000)	Quá hạn từ 1 đến 2 năm	272.160.000	(136.080.000)
Công ty TNHH tư vấn và xây dựng Gia Huy	Quá hạn từ 2 đến 3 năm	30.000.000	(21.000.000)	Quá hạn từ 1 đến 2 năm	30.000.000	(15.000.000)
	Quá hạn từ 2 đến 3 năm	122.729.200	(85.910.440)	Quá hạn từ 1 đến 2 năm	122.729.200	(61.364.600)
Công ty TNHH đầu tư phát triển Nghĩa Hành	Quá hạn từ 2 đến 3 năm	50.000.000	(35.000.000)	Quá hạn từ 1 đến 2 năm	50.000.000	(25.000.000)
Công ty TNHH xây dựng thương mại Trần Phi						
Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Trọng Tín						

**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn năm	Giá gốc	Dự phòng	Thời gian quá hạn năm	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP XD đô thị và PT nhà Thái Nguyên	Quá hạn từ 1 đến 2 năm	27.912.500	(13.956.250)		-	-
Công ty TNHH đầu tư Hamas	Quá hạn từ 1 đến 2 năm	8.821.625.460	(4.410.812.730)		-	-
Công ty cổ phần Havic	Quá hạn từ 1 năm đến 2 năm	59.270.398	(29.635.199)		-	-
Công ty Cổ phần hạ tầng HDS	Quá hạn từ 1 năm đến 2 năm	40.174.548	(20.087.274)		-	-
Nguyễn Hồng Thanh	Quá hạn từ 1 năm đến 2 năm	10.800.000	(5.400.000)		-	-
Hợp tác xã Hoàng thực	Quá hạn từ 1 năm đến 2 năm	14.580.000	(7.290.000)		-	-
Nguyễn Tiến Đạt	Quá hạn từ 1 năm đến 2 năm	236.000.000	(118.000.000)		-	-
Công ty TNHH TPVA Hà Nội	Quá hạn từ 1 năm đến 2 năm	90.000.000.000	(45.000.000.000)		-	-
Tổng Văn Đàm	Quá hạn từ 1 năm đến 2 năm	45.000.000.000	(22.500.000.000)		-	-
Công ty cổ phần thẩm định giá - Dịch vụ Nghĩa Hưng	Quá hạn trên 3 năm	33.000.000	(33.000.000)		-	-
Công ty TNHH vật liệu xây dựng Phúc Thịnh	Quá hạn trên 3 năm	12.862.500	(12.862.500)		-	-
Công ty cổ phần truyền thông & giải trí sắc màu	Quá hạn trên 3 năm	211.680.000	(211.680.000)		-	-
Công ty cổ phần đầu tư và tư vấn công nghiệp XD ARCHIVINA	Quá hạn trên 3 năm	70.000.000	(77.000.000)		-	-
<b>Tổng</b>		<b>177.887.962.829</b>	<b>(105.417.754.951)</b>		<b>33.350.057.423</b>	<b>(28.656.899.485)</b>



Số: 360/2025/CV- TTB

## Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thái Nguyên, ngày 31 tháng 12 năm 2025

Nội dung thông tin công bố (\*):

Thực hiện việc công bố thông tin theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính, Công ty Cổ phần TTBGROUP (“**Công ty**”) xin báo cáo Quý Ủy ban và Quý Sở về việc giải trình ý kiến từ chối đưa ra ý kiến trong Báo cáo tài chính năm 2024 lập ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt. Trên báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 cơ sở đưa ra ý kiến từ chối của đơn vị kiểm toán và giải trình nguyên nhân của Công ty như sau:

- 1-** Chúng tôi đã không thể tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt, hàng tồn kho, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của các dự án chưa bàn giao vào 31/12/2023 và 31/12/2024, số dư các khoản mục này tại thời điểm 31/12/2024 là: tiền mặt 133.492.123.100 đồng (tại 31/12/2023: 134.626.369.690 đồng) , hàng tồn kho 146.099.571.835 đồng (tại 31/12/2023: 132.105.915.402 đồng) và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của các dự án chưa bàn giao 353.632.499.512 đồng (tại 31/12/2023: 249.135.240.147 đồng) vì tại thời điểm đó chúng tôi chưa được bổ nhiệm làm kiểm toán. Vì vậy, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính chính xác, hiện hữu và đầy đủ của tiền mặt và hàng tồn kho tại thời điểm 31/12/2023 và 31/12/2024.



**Giải trình nguyên nhân:** Ngày 20/03/2025, Công ty mới ký hợp đồng kiểm toán với công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt. Do đó, tại thời điểm 31/12/2023 và 31/12/2024 đơn vị kiểm toán không được chứng kiến kiểm kê các số liệu tiền mặt, hàng tồn kho, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của đơn vị.

2. - Một số khoản công nợ phải thu khách hàng số tiền 556.701.833.947 VND và phải trả nhà cung cấp số tiền 497.548.120.195 VND liên quan đến hoạt động thương mại thép phát sinh lâu ngày nhưng đến thời điểm phát hành báo cáo này vẫn chưa được thu hồi. Bằng các thủ tục kiểm toán áp dụng, chúng tôi không xác định được tính hiện hữu của các khoản công nợ trên cũng như việc đánh giá trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi (nếu có).

**Giải trình nguyên nhân:** Sau sự việc 4 bị can thuộc Công ty TTBGROUP bị khởi tố ngày 22/03/2023, Công ty gặp khó khăn trong xác nhận công nợ để thực hiện thu hồi, thanh toán các khoản phải thu, phải trả với các đơn vị đối tác do hồ sơ cần phục vụ công tác điều tra. Đến nay, công ty đang tích cực hoàn thiện hồ sơ để thực hiện thanh toán/ thu hồi công nợ với các đối tác và dự kiến hoàn thành trong năm 2026.

3.- Chúng tôi chưa thu thập được báo cáo tài chính của các công ty liên kết, trong đó Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đại Hữu hiện nay không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký, do đó chúng tôi không đủ cơ sở để xác định được tính hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty liên kết số tiền 257.160.000.000 VND tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024.

**Giải trình nguyên nhân:** Tại thời điểm công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt thực hiện kiểm toán 03 công ty liên kết chưa thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024. Do đó, Công ty TNHH kiểm toán Nhân Tâm Việt không có cơ sở để đánh giá các khoản đầu tư của Công ty tại 3 đơn vị liên kết.

4- Tại 31/12/2023 và 31/12/2024, một số khoản phải thu các khách hàng mua căn hộ, số tiền lần lượt là 36.992.079.864 VND và 118.685.367.714 VND đang được phản ánh trên tài khoản phải thu khác do Công ty xác định khoản công nợ này thực tế không còn dư. Bằng các thủ tục kiểm toán áp dụng, chúng tôi không đủ cơ sở xác định tính chính xác của các khoản nợ phải thu nêu trên tại 31/12/2023 và 31/12/2024.

**Giải trình nguyên nhân:** Đối với công nợ phải thu của một số khách hàng mua căn hộ chung cư tại ngày 31/12/2023 và 31/12/2024. Do nguyên nhân khách quan dẫn đến đối chiếu công nợ với khách hàng để phục vụ mục đích cấp bìa cho cư dân để thực hiện thu hồi công nợ còn thiếu. Công ty sẽ hoàn thiện đối chiếu công nợ trước ngày 31/12/2025 để thực hiện cấp bìa cho cư dân.

5- Chúng tôi chưa thu thập được xác nhận liên quan đến khoản Công nợ người mua trả tiền trước để mua căn hộ số tiền 243.991.386.749 VND ( tại 31/12/2023 số tiền





81.379.411.902 VND). Bằng các thủ tục kiểm toán áp dụng, chúng tôi không đủ cơ sở xác định tính hiện hữu, chính xác của các khoản nợ trả trước nêu trên tại thời điểm 31/12/2023 và 31/12/2024.

**Giải trình nguyên nhân:** Đối với công nợ người mua trả tiền trước của một số khách hàng mua căn hộ chung cư tại ngày 31/12/2023 và 31/12/2024. Do khách hàng thực hiện việc thanh toán theo tiến độ đã ghi trong hợp đồng mua căn hộ chung cư hình thành trong tương lai.

6- Khoản trả trước cho Công ty TNHH dịch vụ Bảo Lộc TQ số tiền 100.880.000.000 VND để thực hiện xây lắp tòa nhà A6 (dự kiến bắt đầu thực hiện từ tháng 3 năm 2024), tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo này dự án vẫn chưa triển khai. Bằng các thủ tục kiểm toán áp dụng, chúng tôi chưa đủ cơ sở xác định tính hiện hữu của khoản ứng trước trên.

**Giải trình nguyên nhân:** Đối với khoản trả trước cho công ty TNHH dịch vụ Bảo Lộc TQ để thực hiện xây lắp tòa nhà A6 từ tháng 3 năm 2024. Hiện nay chủ đầu tư là công ty cổ phần TTBGROUP đang thực hiện gia hạn chủ trương đầu tư dự án để đưa dự án vào hoạt động trở lại dự kiến vào Quý 2/2026.

Trên đây là toàn bộ các nguyên nhân dẫn đến công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm viết đưa ra ý kiến” từ chối đưa ra ý kiến” đối với Báo cáo tài chính kiểm toán của Công ty. Nguyên nhân chính Phần lớn là do đơn vị kiểm toán ký hợp đồng với Công ty ngày 20/03/2025, tuy nhiên kỳ Báo cáo tài chính kết thúc năm 2024 của Công ty là ngày 31/12/2024, do đó đơn vị kiểm toán gặp nhiều khó khăn trong việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024.

Công ty cam kết những thông tin được cung cấp trên đây là trung thực và chính xác.

**Trân trọng cảm ơn!**

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu VP.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**



**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: 362/2025/CV-TTB  
V/v giải trình lợi nhuận sau thuế  
trong kỳ báo cáo

Thái Nguyên, ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 năm 2024 của Công ty cổ phần TTBGROUP lập ngày 31/12/2025;

Công ty cổ phần TTBGROUP (Công ty) xin giải trình nội dung lợi nhuận sau thuế của Công ty tại BCTC năm 2024 như sau:

Tổng doanh thu năm 2024 là: 43.910.215.356 đồng, bao gồm:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: 43.878.730.395 đồng
- Doanh thu hoạt động tài chính: 31.484.961 đồng
- Thu nhập khác: 0 đồng

Tổng chi phí năm 2024 là: 132.367.086.666 đồng, bao gồm:

- Giá vốn hàng bán: 40.674.918.910 đồng
- Chi phí tài chính: 4.331.123.871 đồng
- Chi phí bán hàng: 427.027.063 đồng
- Chi phí quản lý doanh nghiệp: 86.934.016.822 đồng
- Chi phí khác: 0 đồng

Do vậy, làm lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2024 là:  
(88.456.871.310) 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.



**Phùng Văn Thái**