

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN THÀNH NAM

Số: 10/2026/CBTT-TNI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCCK TPHCM**

(có thể sử dụng để công bố thông tin đồng thời đến UBCKNN và SGDCCK)

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM**

Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM

Mã chứng khoán: TNI

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3 Tháp A Tòa nhà văn phòng Golden Palace, số 99 Đường Mễ
Trì, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-24) 37871397

Fax:

Người thực hiện công bố thông tin: Đoàn Thị Thu Thủy

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng):

Loại thông tin công bố định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố (*):

**Công ty cổ phần Tập đoàn Thành Nam công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng năm
2025 kiểm toán kèm theo công văn giải trình báo cáo tài chính**

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2026
tại đường dẫn của Công ty: <https://thanhnamgroup.com.vn/>

Tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm
trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Nội dung thông tin cần công bố và
các tài liệu có liên quan

Người được ủy quyền công bố thông tin
(Ký tên, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Đoàn Thị Thu Thủy

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 34

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM

Tầng 3, tháp A, tòa nhà văn phòng Golden Palace, số 99 đường Mỹ Trì, phường Từ Liêm, TP Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101515686 cấp lần đầu ngày 17 tháng 07 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 24 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 3, tháp A, tòa nhà văn phòng Golden Palace, số 99 đường Mỹ Trì, phường Từ Liêm, TP Hà Nội.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Hương Giang	Thành viên HĐQT
Bà Đoàn Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Văn Huân	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Hiền	Thành viên HĐQT

Ban Tổng Giám đốc

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm</u>
Bà Đoàn Thị Thu Thủy	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21/07/2025
Ông Nguyễn Mạnh Lâm	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21/07/2025

Ban Kiểm soát

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm</u>
Ông Phạm Quang Mạnh	Trưởng ban	
Bà Vương Thị Thúy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/04/2025
Bà Lại Thu Trang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/04/2025
Bà Đỗ Thanh Thủy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22/04/2025
Bà Phạm Thị Hằng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22/04/2025

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Hùng Cường - Chủ tịch HĐQT.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ 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 riêng. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Điều hành phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM

Tầng 3, tháp A, tòa nhà văn phòng Golden Palace, số 99 đường Mỹ Trì, phường Từ Liêm, TP Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Điều hành cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và Thông tư số 18/2025/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành,



Nguyễn Hùng Cường

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Số: 0608/2025/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành 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 Giám đốc 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.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến thuyết minh số 5.7 – Thu nhập khác trên Thuyết minh Báo cáo tài chính, trong năm 2025, Công ty thực hiện ghi nhận khoản thu nhập liên quan đến Khoản truy cứu trách nhiệm điều hành đối với 1 phần công nợ không thể thu hồi đã trình bày tại thuyết minh số 4.7 – Nợ xấu, theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 12/2025/NQ-HĐQT-TNI ngày 20/11/2025.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này vào ngày 26/03/2025.



ĐỖ THỊ THANH HUYỀN

Phó Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2421-2024-283-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày tháng 03 năm 2026



NGUYỄN HẢI PHƯƠNG

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1329-2023-283-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		562.490.282.948	502.613.751.866
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	10.953.232.152	170.611.956.933
1. Tiền	111		3.890.255.669	3.611.956.933
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.062.976.483	167.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		371.217.364.075	110.699.336.176
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	149.005.958.448	155.265.732.331
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	964.812.928	1.644.433.960
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	221.246.592.699	589.900.000
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	-	(46.800.730.115)
IV. Hàng tồn kho	140	4.5	179.965.703.772	220.865.022.484
1. Hàng tồn kho	141		179.965.703.772	220.865.022.484
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		353.982.949	437.436.273
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	352.982.949	437.436.273
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	4.15	1.000.000	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		215.864.683.982	331.253.613.935
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		8.042.473.304	8.449.625.255
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	8.034.289.963	8.437.350.250
- Nguyên giá	222		18.439.734.464	17.670.268.100
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.405.444.501)	(9.232.917.850)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	8.183.341	12.275.005
- Nguyên giá	228		1.145.540.440	1.145.540.440
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.137.357.099)	(1.133.265.435)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		26.051.750	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	26.051.750	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.8	205.665.792.533	322.732.090.072
1. Đầu tư vào công ty con	251		210.750.000.000	114.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	210.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.084.207.467)	(1.267.909.928)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.130.366.395	71.898.608
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.6	2.130.366.395	71.898.608
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		778.354.966.930	833.867.365.801

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		239.029.585.668	328.214.161.946
I. Nợ ngắn hạn	310		235.450.152.327	328.214.161.946
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	82.897.710.668	35.726.927.327
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	20.273.417.524	15.873.037.448
3. Phải trả người lao động	314		455.556.021	332.801.535
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	477.924.568	847.050.325
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	53.148.535	4.369.751.053
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	129.935.967.080	269.708.166.327
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.356.427.931	1.356.427.931
II. Nợ dài hạn	330		3.579.433.341	-
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	3.579.433.341	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.17	539.325.381.262	505.653.203.855
I. Vốn chủ sở hữu	410		539.325.381.262	505.653.203.855
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		525.000.000.000	525.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		525.000.000.000	525.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.811.400.000	3.811.400.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.180.283.793	4.180.283.793
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.333.697.469	(27.338.479.938)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(27.338.479.938)	(5.560.522.387)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		33.672.177.407	(21.777.957.551)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		778.354.966.930	833.867.365.801



Người lập biểu
Vũ Thị Bích Thảo



Kế toán trưởng
Vũ Thị Bích Thảo




Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Hùng Cường

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	878.200.089.753	767.034.496.179
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		878.200.089.753	767.034.496.179
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	886.541.956.229	748.314.192.729
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(8.341.866.476)	18.720.303.450
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	43.053.646.402	15.758.806
7. Chi phí tài chính	22	5.4	14.172.219.823	25.658.707.944
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.313.580.346	24.611.398.886
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	1.452.479.873	2.927.569.064
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	11.399.316.870	9.178.775.505
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		7.687.763.360	(19.028.990.257)
11. Thu nhập khác	31	5.7	31.123.481.758	2.506.425
12. Chi phí khác	32	5.8	5.139.067.711	2.751.473.719
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		25.984.414.047	(2.748.967.294)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		33.672.177.407	(21.777.957.551)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		33.672.177.407	(21.777.957.551)



Người lập biểu
Vũ Thị Bích Thảo



Kế toán trưởng
Vũ Thị Bích Thảo



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Hùng Cường

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(theo phương pháp gián tiếp)

1. Lợi nhuận trước thuế	01	33.672.177.407	(21.777.957.551)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.176.618.315	1.044.728.138
- Các khoản dự phòng	03	3.816.297.548	833.529.607
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(43.053.646.402)	(15.138.812)
- Chi phí lãi vay	06	10.313.580.346	24.611.398.886
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	5.925.027.214	4.696.560.268
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(39.500.335.209)	135.278.683.627
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	40.899.318.712	58.700.854.400
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	47.015.315.385	(9.099.621.019)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.974.014.463)	(38.390.629)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(10.682.706.103)	(24.425.495.282)
- Thuế TNDN đã nộp	15	-	(14.189.376.911)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(2.664.186.320)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	41.682.605.536	148.259.028.134
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(795.518.114)	(1.497.712.452)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(130.520.130.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	130.882.130.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(96.750.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	31.000.000.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.034.953.703	15.138.812
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(65.148.564.411)	(1.482.573.640)
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1 339.242.475.142	692.086.753.176
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2 (475.435.241.048)	(676.715.644.863)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài	40	(136.192.765.906)	15.371.108.313
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(159.658.724.781)	162.147.562.807
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	170.611.956.933	8.464.394.126
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	10.953.232.152	170.611.956.933



Người lập biểu
Vũ Thị Bích Thảo



Kế toán trưởng
Vũ Thị Bích Thảo



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Hùng Cường

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101515686 cấp lần đầu ngày 17 tháng 07 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 24 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 3, Tháp A, Tòa nhà văn phòng Golden Palace, số 99 đường Mỹ Trì, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 17 là 525.000.000.000 đồng. Tổng số cổ phần là: 52.500.000 cổ phần.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh thương mại.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Buôn bán máy móc, thiết bị vật tư công nghiệp, cơ kim khí và xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, khai thác cho thuê kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Vận tải hàng hóa;
- Xây dựng các công trình xây dựng, công nghiệp, giao thông;
- Buôn bán ô tô, xe máy;
- Đại lý môi giới, đấu giá, môi giới thương mại, đại lý mua, bán, ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn;
- Kinh doanh dịch vụ nhà hàng ăn uống;
- Buôn bán các loại sắt thép;
- Sản xuất gia công các loại sản phẩm cơ khí.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Trong năm tài chính 2025, Công ty thực hiện thanh lý khoản đầu tư vào công ty con và ghi nhận khoản thu nhập khác liên quan đến việc truy cứu trách nhiệm của Chủ tịch HĐQT như trình bày tại thuyết minh số 5.7 – Thu nhập khác nên kết quả hoạt động kinh doanh của năm nay có lãi.

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh trên Báo cáo tài chính riêng

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, cấu trúc doanh nghiệp như sau:

Công ty con với các thông tin dưới đây:

Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPG	Lầu 11, Tòa Nhà Hải Âu Building, số 39B Trường Sơn, Phường Tân Sơn Nhất, TP. Hồ Chí Minh	59%	59%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty CP Trang trại và Năng lượng Đông Xuân	Thôn Đồng Âm, xã Yên Xuân, Tp. Hà Nội	95%	95%	Thương mại và sản xuất điện
Công ty TNHH Điện áp Mái Việt Nam (*)	Thôn Suối Cối 1, tỉnh Đắk Lắk	95%	95%	Thương mại và sản xuất điện
Công ty TNHH Green Solar Việt Nam (*)	Thôn Hảo Danh, xã Xuân Thọ, tỉnh Đắk Lắk	95%	95%	Thương mại và sản xuất điện
Công ty TNHH Năng lượng Thiên Hà Xanh (*)	Thôn Hảo Danh, xã Xuân Thọ, tỉnh Đắk Lắk	95%	95%	Thương mại và sản xuất điện
Công ty TNHH Hệ thống Điện Áp Mái (*)	Thôn Phong Hậu, xã Phú Hòa, tỉnh Đắk Lắk	95%	95%	Thương mại và sản xuất điện
Công ty TNHH Năng lượng Xanh Thế giới (*)	Thôn Hảo Danh, xã Xuân Thọ, tỉnh Đắk Lắk	95%	95%	Thương mại và sản xuất điện
Công ty TNHH Sản xuất Năng lượng Điện Mặt trời (*)	Thôn Hảo Danh, xã Xuân Thọ, tỉnh Đắk Lắk	95%	95%	Thương mại và sản xuất điện

(*) Các công ty con mà Công ty sở hữu gián tiếp qua Công ty CP Trang trại và Năng lượng Đông Xuân.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. 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 bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

3.4 Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng 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, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.6 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Thời gian khấu hao (năm)

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 15
Máy móc, thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 - 10
Thiết bị dụng cụ, quản lý	03 - 06

3.7 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 đến 5 năm.

Bản quyền, bằng sáng chế và thương hiệu

Nguyên giá của bản quyền tác giả, bằng sáng chế, thương hiệu mua lại từ bên thứ ba bao gồm giá mua, thuê mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký. Bản quyền tác giả, bằng sáng chế và thương hiệu được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 12 năm.

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.9 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 năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

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.

Chi phí khác

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

3.10 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 và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.11 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

3.12 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.13 Vốn chủ sở hữu

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

3.14 Phân phối lợi nhuận

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các 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.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có danh sách chốt quyền cổ đông nhận cổ tức.

3.15 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, 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 không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày 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

Doanh thu hoạt động tài chính

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.

3.16 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

3.18 Các 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 tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự 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.

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	3.638.498.833	239.412.747
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	251.756.836	3.372.544.186
Các khoản tương đương tiền	7.062.976.483	167.000.000.000
	10.953.232.152	170.611.956.933

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Tập đoàn Công nghệ T-Tech Việt Nam	-	37.367.476.007
Công ty TNHH 2HC Việt Nam	26.380.954.413	-
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	8.922.543.711	20.246.835.234
Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	25.497.339.467	-
Asian Impex Co. Ltd	-	31.123.114.871
Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Việt	28.272.167.285	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP	-	15.677.615.253
Công ty CP CIC Việt Nam	21.197.765.194	-
Công ty CP Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	23.576.581.577	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	15.158.606.801	50.850.690.966
	149.005.958.448	155.265.732.331
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	615.600.000	3.499.200.000

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP China Steel & Nippon Steel Việt Nam	559.951.700	-
Công ty TNHH Quản lý Khách sạn - Bitexco	-	664.700.000
Công ty CP Western Homes	379.500.000	379.500.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	25.361.228	600.233.960
	964.812.928	1.644.433.960

4.4 Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	227.900.000	-	227.900.000	-
Tạm ứng cho CBNV	-	-	-	-
Công ty CP Trang trại và Năng lượng Đông Xuân	-	-	362.000.000	-
Ông Nguyễn Trọng Hải (*)	221.000.000.000	-	-	-
Các khoản dự thu về lãi cho vay	18.692.699	-	-	-
	221.246.592.699	-	589.900.000	-
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết TM số 7.3)	-	-	362.000.000	-

(*) Khoản phải thu của ông Nguyễn Trọng Hải liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Khách sạn Vườn Đào Hạ Long theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2025/HDCN-VDHL.

4.5 Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	5.756.938.767	-
Hàng hoá	179.965.703.772	-	215.108.083.717	-
	179.965.703.772	-	220.865.022.484	-

4.6 Chi phí trả trước

4.6.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	352.982.949	437.436.273
	352.982.949	437.436.273

4.6.2 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	825.440.066	71.898.608
Chi phí sửa văn phòng	1.304.926.329	-
	2.130.366.395	71.898.608

4.7 Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng	-	-	46.800.730.124	9
Asian Impex Co. Ltd (*)	-	-	31.123.114.871	9
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP (*)	-	-	15.677.615.253	-
	-	-	46.800.730.124	9

(*) Ngày 20/11/2025, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 12/2025/NQ-HĐQT-TNI thực hiện xóa nợ đối với 2 khoản nợ trên. Đồng thời việc xóa nợ đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 chấp thuận.

4.8 Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	210.750.000.000	(5.084.207.467)	(*)	114.000.000.000	-	(*)
Công ty CP Trang trại và Năng lượng Đông Xuân	114.000.000.000	(3.326.511.743)	(*)	114.000.000.000	-	(*)
Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPG	96.750.000.000	(1.757.695.724)	(*)	-	-	(*)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	(*)	210.000.000.000	(1.267.909.928)	(*)
Công ty CP Khách sạn Vườn Đào Hạ Long	-	-	(*)	210.000.000.000	(1.267.909.928)	(*)
	210.750.000.000	(5.084.207.467)	-	324.000.000.000	(1.267.909.928)	-

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.9	Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
	NGUYÊN GIÁ					
	Số dư đầu năm	3.842.908.113	641.009.206	11.889.641.493	1.296.709.288	17.670.268.100
	Tăng trong năm	-	34.506.364	734.960.000	-	769.466.364
	Mua trong năm					
	Số dư cuối năm	<u>3.842.908.113</u>	<u>675.515.570</u>	<u>12.624.601.493</u>	<u>1.296.709.288</u>	<u>18.439.734.464</u>
	GIÁ TRỊ HAO MÒN					
	Số dư đầu năm	2.872.613.581	601.842.539	4.467.135.755	1.291.325.975	9.232.917.850
	Tăng trong năm	411.961.722	18.370.180	736.811.436	5.383.313	1.172.526.651
	Khấu hao trong năm					
	Số dư cuối năm	<u>3.284.575.303</u>	<u>620.212.719</u>	<u>5.203.947.191</u>	<u>1.296.709.288</u>	<u>10.405.444.501</u>
	GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
	Số dư đầu năm	970.294.532	39.166.667	7.422.505.738	5.383.313	8.437.350.250
	Số dư cuối năm	<u>558.332.810</u>	<u>55.302.851</u>	<u>7.420.654.302</u>	<u>-</u>	<u>8.034.289.963</u>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 6.123.339.184 VND, tại 01/01/2025 là 5.509.872.664 VND.

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đang cầm cố, thế chấp đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 5.724.000.000 VND, tại ngày 01/01/2025 là 0 VND.

4.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Nhãn hiệu, Tên thương mại	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	49.100.000	1.096.440.440	1.145.540.440
Số dư cuối năm	49.100.000	1.096.440.440	1.145.540.440
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Số dư đầu năm	36.824.995	1.096.440.440	1.133.265.435
Khấu hao trong năm	4.091.664	-	4.091.664
Số dư cuối năm	40.916.659	1.096.440.440	1.137.357.099
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu năm	12.275.005	-	12.275.005
Số dư cuối năm	8.183.341	-	8.183.341

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2025 là 1.096.440.440 VND, tại 01/01/2025 là 1.096.440.440 VND.

4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Xây dựng cơ bản	26.051.750	-
Chi phí sửa chữa văn phòng	26.051.750	-
	26.051.750	-

4.12 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Marubeni-Itochu Steel Việt Nam	-	-	27.530.478.218	27.530.478.218
Công ty TNHH SX và TM Inox Việt Nam	33.554.213.988	33.554.213.988	-	-
Công ty CP Quốc tế Đông Á	27.272.439.563	27.272.439.563	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh Đông Á	13.200.495.022	13.200.495.022	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	8.870.562.095	8.870.562.095	8.196.449.109	8.196.449.109
	82.897.710.668	82.897.710.668	35.726.927.327	35.726.927.327

4.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay	477.924.568	847.050.325
	477.924.568	847.050.325

4.14 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	3.822.700	3.349.100
Các khoản bảo hiểm	7.040.000	-
Bà Phạm Thị Hằng	27.581.141	20.612.953
Ông Nguyễn Hùng Cường	-	4.345.789.000
Bà Đoàn Thị Hiền	14.704.694	-
	53.148.535	4.369.751.053
Phải trả ngắn hạn khác của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	-	4.366.401.953

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.15 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng (*)	-	15.847.473.700	2.566.078.481	2.886.340.662	-	15.527.211.519
Thuế thu nhập cá nhân	-	25.563.748	315.435.181	320.266.149	-	20.732.780
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	5.000.000	1.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	-	4.725.473.225	-	-	4.725.473.225
	-	15.873.037.448	7.610.986.887	3.211.606.811	1.000.000	20.273.417.524

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

(*) Trong đó số dư thuế GTGT phải nộp số tiền 13.902.272.727 đồng là thuế phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu, thuế GTGT phải nộp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại lô A1.1 đường Hoàng Sa, phường Mân Thái, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng.

4.16 Vay và nợ thuế tài chính

4.16.1 Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Trần Duy Hưng (iv)	3.579.433.341	3.579.433.341	4.707.200.000	1.127.766.659	-	-
	3.579.433.341	3.579.433.341	4.707.200.000	1.127.766.659	-	-

4.16.2 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	129.347.567.084	129.347.567.084	334.535.275.142	474.895.874.385	269.708.166.327	269.708.166.327
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (i)	99.347.567.084	99.347.567.084	212.335.275.142	216.681.331.862	103.693.623.804	103.693.623.804
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức (ii)	30.000.000.000	30.000.000.000	60.000.000.000	30.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (iii)	-	-	62.200.000.000	62.200.000.000	-	-
Bà Nguyễn Thị Hoa	588.399.996	588.399.996	1.127.766.659	539.366.663	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	588.399.996	588.399.996	1.127.766.659	539.366.663	-	-
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Trần Duy Hưng (iv)	588.399.996	588.399.996	1.127.766.659	539.366.663	-	-
	129.935.967.080	130.524.367.076	335.663.041.801	475.435.241.048	269.708.166.327	269.708.166.327

(i) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/1061128/HĐTHM tháng 8/2024, hạn mức cấp tín dụng là 171.000.000.000 VND; Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, dư phát hành L/C của khách hàng tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, hợp đồng phát hành LC cụ thể theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/1061128/HĐTHM ký ngày 31/7/2023;

Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày hợp đồng được ký;

Lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ;

Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C, phát hành thẻ tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 01/2024/1061128/HĐBĐ ngày 26/12/2024 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, tài sản cầm cố cho hợp đồng tín dụng hạn mức nêu trên là số dư tiền gửi và khoản tiền lãi của Bên cầm cố theo hợp đồng tiền gửi online, số tài khoản 814008229773 với mệnh giá là 167.000.000.000 VNĐ.

(ii) Khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 202025391481 ký ngày 11/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Thủ Đức; hạn mức cấp tín dụng là 149.600.000.000 VND. Trong đó đã bao gồm toàn bộ cho vay, bảo lãnh ngân hàng, thư tín dụng (LC), bao thanh toán và các nghiệp vụ cấp tín dụng khác;

Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;

Lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ;

Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;

Tài sản bảo đảm:

+ 01 Bất động sản tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 755, lô B4,3-18, Tờ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, nhà ở cao tầng và biệt thự cao cấp sơn Trà – Điện Ngọc, thuộc dự án khu tái định cư đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 645933, số vào sổ cấp GCN: CT01787 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/12/2010 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hà Nội Sông Hồng, Đăng ký chuyển nhượng cho Bà Hà Thị Hải Vân ngày 14/03/2019;

+ Hợp đồng tiền gửi số 020109915867 trị giá 7.000.000.000 (Bảy tỷ đồng), lãi suất 4.75%/Năm, kỳ hạn 1 tháng, mở ngày 11/09/2025 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn thương tín – chi nhánh Thủ Đức

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 380399 do UBND tỉnh Hưng Yên cấp ngày 21/04/2020 cho Công ty cổ phần quốc tế Phương Anh

(iii) Khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 0201/2025/HDHM-PN/SHB.112500 ký ngày 7/6/2025 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam và Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội. Hạn mức cấp tín dụng là 30.000.000.000 VND. Trong đó đã bao gồm toàn bộ cho vay, bảo lãnh ngân hàng, thư tín dụng (LC), bao thanh toán và các nghiệp vụ cấp tín dụng khác;

Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;

Lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ;

Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thép các loại;

+ 01 bất động sản tại Xóm Đồng Âm, Xã Đông Xuân, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00765280, Sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: VP6124 do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội cấp ngày 26 tháng 03 năm 2025;

+ 01 bất động sản tại Xóm Đồng Bèn, Xã Đông Xuân, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00765350, Sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: VP4850 do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội cấp ngày 17 tháng 03 năm 2025;

+ 01 bất động sản tại Xóm Đồng Bèn, Xã Đông Xuân, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00666391, do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội cấp ngày 10 tháng 06 năm 2025.

(iv) Khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 806400397823 ký ngày 8/1/2025 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam và Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam – Chi nhánh Trần Duy Hưng. Hạn mức cấp tín dụng là 4.707.200.000 VND. Trong đó đã bao gồm toàn bộ cho vay, bảo lãnh ngân hàng, thư tín dụng (LC), bao thanh toán và các nghiệp vụ cấp tín dụng khác;

Thời hạn cấp hạn mức là 96 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;

Lãi suất cố định là 7.6%/năm trong khoảng thời gian 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và sau đó áp dụng lãi suất tham chiếu 3 tháng (MFC3M) cộng (+) biên độ 2,94%/năm và điều chỉnh 3 tháng 1 lần đến hết thời hạn cho vay;

Mục đích vay: thanh toán chi phí mua xe ô tô: Xe BMW X7 XDRIVE40I Mới 100%;

Tài sản bảo đảm (TSBĐ): Xe ô tô với các thông tin chi tiết được mô tả sau đây cũng như theo (các) hợp đồng thế chấp/cầm cố có liên quan: Biển số xe: 30L-545.88, nhãn hiệu BMW X7 XDRIVE40I màu trắng, số khung WBA21EM0209S35960, số máy 13427105B58B30P.

4.17 Vốn chủ sở hữu

4.17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	525.000.000.000	3.811.400.000	4.180.283.793	(5.560.522.387)	527.431.161.406
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	(21.777.957.551)	(21.777.957.551)
Số dư cuối năm trước	<u>525.000.000.000</u>	<u>3.811.400.000</u>	<u>4.180.283.793</u>	<u>(27.338.479.938)</u>	<u>505.653.203.855</u>
Số dư đầu năm nay	525.000.000.000	3.811.400.000	4.180.283.793	(27.338.479.938)	505.653.203.855
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	33.672.177.407	33.672.177.407
Số dư cuối năm nay	<u>525.000.000.000</u>	<u>3.811.400.000</u>	<u>4.180.283.793</u>	<u>6.333.697.469</u>	<u>539.325.381.262</u>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	525.000.000.000	525.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	525.000.000.000	525.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.17.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm <i>Cổ phiếu</i>	Số đầu năm <i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	52.500.000	52.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	52.500.000	52.500.000
Cổ phiếu phổ thông	52.500.000	52.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	52.500.000	52.500.000
Cổ phiếu phổ thông	52.500.000	52.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

4.17.4 Phân phối lợi nhuận

	Năm nay <i>VND</i>	Năm trước <i>VND</i>
Lợi nhuận đầu kỳ chưa phân phối	(27.338.479.938)	(5.560.522.387)
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	33.672.177.407	(21.777.957.551)
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong năm	-	-
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	6.333.697.469	(27.338.479.938)

4.18 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

a) Ngoại tệ

	Số cuối năm	Số đầu năm
USD	549,69	247,34

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	Năm xử lý	Số cuối năm <i>VND</i>	Số đầu năm <i>VND</i>
Nợ xấu			
Asian Impex Co. Ltd	2025	31.123.114.871	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP	2025	15.677.615.253	-
		46.800.730.124	-

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay <i>VND</i>	Năm trước <i>VND</i>
Doanh thu bán hàng thép các loại	874.816.089.753	763.650.496.179
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.384.000.000	3.384.000.000
	878.200.089.753	767.034.496.179
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	3.240.000.000	22.193.197.112

5.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	885.975.359.236	747.806.093.152
Giá vốn cung cấp dịch vụ	566.596.993	508.099.577
	886.541.956.229	748.314.192.729

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.053.646.402	15.138.812
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	619.994
Lãi thanh lý các khoản đầu tư (*)	42.000.000.000	-
	43.053.646.402	15.758.806

(*) Khoản thanh lý khoản đầu tư tại Công ty CP Khách sạn Vườn Đào Hạ Long.

5.4 Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	10.313.580.346	22.443.822.117
Lãi chậm trả	42.341.938	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	213.779.451
Dự phòng/hoàn nhập tổn thất đầu tư	3.816.297.539	833.529.607
Lãi vay từ các hoạt động khác	-	2.167.576.769
	14.172.219.823	25.658.707.944

5.5 Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	511.652.477	574.404.597
Chi phí vật liệu, bao bì	-	33.587.273
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	11.128.831	45.833.330
Chi phí dịch vụ mua ngoài	325.192.085	716.161.745
Chi phí bằng tiền khác	604.506.480	1.557.582.119
	1.452.479.873	2.927.569.064

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.381.285.957	3.473.728.145
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.312.588.235	3.633.589.729
Chi phí khác	1.705.442.678	2.071.457.631
	11.399.316.870	9.178.775.505

5.7 Thu nhập khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ việc truy cứu trách nhiệm của Chủ tịch HĐQT (*)	31.123.114.871	-
Các khoản khác	366.887	2.506.425
	31.123.481.758	2.506.425
Thu nhập khác phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	31.123.114.871	-

(*) Khoản truy cứu trách nhiệm điều hành đối với 1 phần công nợ không thể thu hồi đã trình bày tại thuyết minh số 4.7 – Nợ xấu, theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 12/2025/NQ-HĐQT-TNI ngày 20/11/2025.

5.8 Chi phí khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt, chậm nộp thuế	52.521.176	2.664.186.320
Tiền chậm nộp ước tính (*)	4.725.473.225	
Các chi phí khác	361.073.310	87.287.399
	5.139.067.711	2.751.473.719

(*) Là khoản tiền chậm nộp thuế ước tính liên quan đến các khoản thuế phát sinh trong các năm trước mà Công ty thực hiện kê khai bổ sung trong năm 2025.

5.9 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	5.458.655.870	4.653.412.261
Chi phí nguyên vật liệu, CCCD	104.516.225	1.165.973.977
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.176.618.315	1.099.032.138
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.637.780.320	5.273.862.380
Chi phí khác	1.362.891.457	422.276.390
	13.740.462.187	12.614.557.146

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

6.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	339.242.475.142	692.086.753.176
	339.242.475.142	692.086.753.176

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	475.435.241.048	676.715.644.863
	475.435.241.048	676.715.644.863

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Các khoản cam kết

Trong năm, Công ty không thực hiện cam kết, bảo lãnh cho một bên thứ 3 nào.

7.2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Trong tháng 3/2026, Ông Nguyễn Trọng Hải đã thực hiện thanh toán số tiền: 221.000.000.000 đồng liên quan đến việc chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty CP Khách sạn Vườn đào Hạ Long.

Ban Điều hành Công ty khẳng định rằng, ngoài sự kiện nêu trên, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

7.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty 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.

7.3.1 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, các thành viên Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và 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:

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	1.335.320.000	1.288.126.000
Bà Trần Thị Hương Giang	Thành viên	437.307.951	425.188.977
Bà Đoàn Thị Thu Thủy	Thành viên	24.000.000	14.000.000
Ông Bùi Văn Huân	Thành viên độc lập	24.000.000	16.000.000
Bà Nguyễn Thị Hiền	Thành viên	24.000.000	16.000.000
Vũ Lan Phương	Thành viên độc lập	-	8.000.000
Phạm Thúy Hằng	Thành viên không điều hành	-	8.000.000
Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng			
Ông Nguyễn Mạnh Lâm (Miễn nhiệm ngày 21/07/2025)	Tổng Giám đốc	211.134.910	284.169.998
Bà Bùi Thị Liễu (Miễn nhiệm ngày 02/09/2025)	Kế toán trưởng	410.600.000	442.868.191
Bà Vũ Thị Bích Thảo	Kế toán trưởng	-	-
Nguyễn Thị Kim Oanh	Kế toán trưởng	-	75.000.000
Ban Kiểm soát			
Ông Phạm Quang Mạnh	Trưởng ban kiểm soát	24.000.000	8.000.000
Bà Lại Thu Trang	Thành viên	8.000.000	-
Bà Đỗ Thanh Thủy (miễn nhiệm ngày 22/04/2025)	Thành viên	4.000.000	12.000.000
Bà Phạm Thị Hằng (miễn nhiệm ngày 22/04/2025)	Thành viên	4.000.000	8.000.000
Bà Vương Thị Thúy	Thành viên	8.000.000	-
Nguyễn Huyền Trang	Thành viên	-	4.000.000
Mạc Thị Lan	Thành viên	-	4.000.000

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Thu nhập khác	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Nguyễn Hùng Cường	Tiền truy cứu trách nhiệm	31.123.114.871	-
		31.123.114.871	-

Các giao dịch khác	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Các thành viên HĐQT			
Ông Nguyễn Hùng Cường	Tạm ứng	-	3.000.000.000
	Hoàn ứng	-	3.000.000.000
	Trả hộ Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP	-	5.700.000.000
	Công ty vay tiền	-	74.274.439.000
	Công ty trả tiền vay	-	69.928.650.000
	Tiền thu từ việc truy cứu trách nhiệm	31.123.115.000	-
Bà Đoàn Thị Thu Thủy	Tạm ứng	-	2.000.000.000
	Hoàn ứng	-	2.000.000.000
Ông Phạm Quang Mạnh	Tạm ứng	-	1.200.000.000
	Hoàn ứng	-	1.203.500.000

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 HĐQT	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phải trả ngắn hạn khác	-	4.345.789.000

7.3.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ và các công ty trong cùng tập đoàn.

Danh sách các bên liên quan khác

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Trang trại và Năng lượng Đông Xuân (bao gồm cả Chi nhánh)	Công ty con
Công ty TNHH Điện áp Mái Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Green Solar Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Năng lượng Thiên Hà Xanh	Công ty con
Công ty TNHH Hệ thống Điện Áp Mái	Công ty con
Công ty TNHH Năng lượng Xanh Thế giới	Công ty con

Danh sách các bên liên quan khác (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH SX Năng lượng Điện Mặt trời	Công ty con
Công ty CP Khách sạn Vườn Đào Hạ Long	Công ty liên kết đến ngày 17/10/2025
Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPG	Công ty con
Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn (bên liên quan năm 2024)	Giám đốc là người liên quan chủ tịch HĐQT
Công ty CP Quốc tế Phương Anh	Cùng chủ tịch HĐQT

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:
Ngoài các giao dịch với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước	
	VND	VND	
Công ty TNHH Hệ thống Điện áp mái	480.000.000	480.000.000	
Công ty TNHH Green Solar Việt Nam	480.000.000	480.000.000	
Công ty TNHH Năng lượng Thiên Hà Xanh	480.000.000	480.000.000	
Công ty TNHH Sản xuất Năng lượng Điện Mặt trời	480.000.000	480.000.000	
Công ty TNHH Điện áp mái Việt Nam	360.000.000	360.000.000	
Công ty TNHH Năng lượng Xanh Thế giới	480.000.000	480.000.000	
Công ty CP Trang trại và Năng lượng Đông Xuân	480.000.000	480.000.000	
Công ty CP Thép Sài Gòn	-	18.953.197.112	
	3.240.000.000	22.193.197.112	
Mua hàng hóa dịch vụ	Năm nay	Năm trước	
	VND	VND	
Công ty CP Thép Sài Gòn	-	59.343.764.958	
Công ty CP Quốc tế Phương Anh	672.000.000	672.000.000	
	672.000.000	60.015.764.958	
Các giao dịch khác	Nội dung	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Công ty CP Trang trại và Năng lượng Đông Xuân	Chuyển tiền cho vay	89.888.000.000	67.080.000.000
	Nhận lại tiền cho vay	90.250.000.000	64.868.000.000
	Thu tiền cung cấp dịch vụ	1.036.800.000	-
Công ty TNHH Hệ thống Điện áp mái	Thu tiền cung cấp dịch vụ	907.200.000	-
Công ty TNHH Green Solar Việt Nam	Thu tiền cung cấp dịch vụ	907.200.000	-
Công ty TNHH Năng lượng Thiên Hà Xanh	Thu tiền cung cấp dịch vụ	1.036.800.000	-
Công ty TNHH Sản xuất Năng lượng Điện Mặt trời	Thu tiền cung cấp dịch vụ	907.200.000	-
Công ty TNHH Điện áp mái Việt Nam	Thu tiền cung cấp dịch vụ	680.400.000	-
Công ty TNHH Năng lượng Xanh Thế giới	Thu tiền cung cấp dịch vụ	907.200.000	-

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác

Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Hệ thống Điện áp mái	129.600.000	518.400.000
Công ty TNHH Green Solar Việt Nam	129.600.000	518.400.000
Công ty TNHH Năng lượng Thiên Hà Xanh	-	518.400.000
Công ty TNHH Sản xuất Năng lượng Điện Mặt trời	129.600.000	518.400.000
Công ty TNHH Điện áp mái Việt Nam	97.200.000	388.800.000
Công ty TNHH Năng lượng Xanh Thế giới	129.600.000	518.400.000
Công ty CP Trang trại và Năng lượng Đông Xuân	-	518.400.000
	615.600.000	3.499.200.000
Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Trang trại và Năng lượng Đông Xuân	-	362.000.000
	-	362.000.000

7.4. Thông tin về bộ phận

Công ty không phải lập báo cáo bộ phận do không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

7.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO.



Người lập biểu
Vũ Thị Bích Thảo



Kế toán trưởng
Vũ Thị Bích Thảo



Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Hùng Cường
Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 03 năm 2026