

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN THÀNH NAM

Số: 05/2026/CBTT-TNI

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP HCM**

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

**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 Mê
Trì, Phường Từ Liêm, Hà Nội

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 hợp nhất quý
4/2025 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 30/01/2026
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)



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM

MST: 0101515686

=====***=====

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ IV NĂM 2025

Năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG TRANG

| | |
|---|--------|
| BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH | 3-4 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT | 5 - 6 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 7 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT | 8 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT | 9 - 26 |

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101515686 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 07 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 24 tháng 10 năm 2024. Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 3, Tháp A, toà văn phòng Golden Palace, số 99 Mễ Trì, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam.

BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| ▪ Ông Nguyễn Hùng Cường | Chức danh: Chủ tịch |
| ▪ Bà Trần Thị Hương Giang | Chức danh: Thành viên |
| ▪ Bà Đoàn Thị Thu Thủy | Chức danh: Thành viên |
| ▪ Ông Bùi Văn Huân | Chức danh: Thành viên |
| ▪ Bà Nguyễn Thị Hiền | Chức danh: Thành viên |

Ban Tổng Giám đốc

- | | |
|------------------------|--|
| ▪ Ông Nguyễn Mạnh Lâm | Chức danh: Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 21/07/2025) |
| ▪ Bà Đoàn Thị Thu Thủy | Chức danh: Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 21/07/2025) |

Ban kiểm soát

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| ▪ Ông Phạm Quang Mạnh | Chức danh: Trưởng ban |
| ▪ Bà Vương Thị Thúy | Chức danh: Thành viên |
| ▪ Bà Lại Thu Trang | Chức danh: Thành viên |

Kế toán trưởng

- | | |
|-----------------------|---|
| ▪ Bà Vũ Thị Bích Thảo | Chức danh: Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 02/09/2025) |
| ▪ Bà Bùi Thị Liễu | Chức danh: Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 02/09/2025) |

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, Ban Điều hành Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Điều hành Công ty đảm bảo rằng các số 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 hợp nhất 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 Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh 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 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.

CAM KẾT KHÁC

Ban Điều hành 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 đối 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 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn 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 30 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính : VND

| CHỈ TIÊU | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 706.676.871.924 | 634.249.999.545 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | | 16.065.246.203 | 174.304.665.627 |
| 1. Tiền | 111 | V.1 | 9.002.769.220 | 7.304.665.627 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 7.062.476.983 | 167.000.000.000 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | V.2 | 7.751.974.696 | 9.007.169.876 |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 7.751.974.696 | 9.007.169.876 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 494.011.042.697 | 219.481.406.473 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.2 | 244.428.558.410 | 226.079.208.501 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.3 | 1.347.345.927 | 2.017.554.719 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.4 | 248.235.138.360 | 38.185.373.368 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | - | (46.800.730.115) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 181.793.780.560 | 223.097.498.335 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.5 | 181.793.780.560 | 223.097.498.335 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | V.6 | 7.054.827.768 | 8.359.259.234 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 661.478.958 | 588.470.125 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 6.392.348.810 | 7.770.789.109 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 1.000.000 | - |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 227.725.043.312 | 296.393.341.244 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 84.829.039.898 | 93.421.310.621 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.7 | 84.820.856.557 | 93.409.035.616 |
| - Nguyên giá | 222 | | 135.628.774.609 | 136.082.657.167 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (50.807.918.052) | (42.673.621.551) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | V.16 | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.17 | 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 | | 102.914.598.269 | - |
| 1. Chi phí SX, KD dở dang dài hạn | 241 | V.14a | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.14b | 102.914.598.269 | - |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | - | 197.810.600.012 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | V.2d | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | V.2d | - | 197.810.600.012 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | V.2d | - | - |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | V.2d | - | - |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | V.2c | - | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 39.981.405.145 | 5.161.430.611 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 2.450.795.840 | 269.880.611 |
| 3. Lợi thế thương mại | 269 | | 37.530.609.304 | 4.891.550.000 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 934.401.915.236 | 930.643.340.789 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | MÃ SỐ | THUYẾT | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 338.456.319.994 | 427.461.736.404 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 329.242.206.976 | 409.750.772.822 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.8 | 119.923.048.028 | 93.052.619.740 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.9 | - | - |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | | 15.554.577.602 | 16.293.702.341 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 585.022.256 | 424.833.385 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | | 691.449.568 | 1.137.550.325 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ KH HĐ xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | - |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.10 | 79.142.250 | 4.384.813.853 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.11 | 191.052.539.341 | 293.100.825.247 |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 1.356.427.931 | 1.356.427.931 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 9.214.113.018 | 17.710.963.582 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | | 8.414.722.677 | 17.457.381.597 |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | 799.390.341 | 253.581.985 |
| D - VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 595.945.595.242 | 503.181.604.385 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.12 | 595.945.595.242 | 503.181.604.385 |
| 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 | | 12.874.544.687 | (35.857.055.035) |
| - LNST chưa phân phối LK đến CK trước | 421a | | (35.822.296.451) | (8.109.254.540) |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 48.696.841.138 | (27.747.800.494) |
| 5. Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát | 429 | | 50.079.366.762 | 6.046.975.627 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 934.401.915.236 | 930.643.340.789 |

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026



Vũ Thị Bích Thảo
Người lập biểu



Vũ Thị Bích Thảo
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM
 Tầng 3, tháp A, tòa nhà văn phòng Golder Palace
 Số 99 Mễ Trì, P. Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Quý IV.2025
 Kết thúc ngày 31/12/2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU | MÃ SỐ | TM | Quý IV | | Đơn vị tính : VND | |
|---|-------|-------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 354.147.160.461 | 382.176.443.249 | 1.060.155.458.229 | 992.703.709.958 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02) | 10 | | 354.147.160.461 | 382.176.443.249 | 1.060.155.458.229 | 992.703.709.958 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 380.505.705.148 | 392.126.696.842 | 1.062.070.108.459 | 965.875.216.030 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | (26.358.544.687) | (6.710.253.593) | (1.914.650.230) | 26.828.493.928 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 59.707.683.324 | 97.335.159 | 61.011.896.828 | 472.499.228 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 3.758.063.787 | 7.663.883.956 | 14.488.735.645 | 28.233.949.961 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 3.776.860.177 | 7.611.903.309 | 14.465.190.097 | 28.020.167.626 |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | | (273.316.010) | | (5.410.960.385) | (6.211.436.699) |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | VI.5 | 1.365.096.785 | 1.775.957.979 | 4.925.636.400 | 6.252.060.007 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.6 | 4.303.899.193 | 3.638.312.278 | 14.050.076.250 | 11.290.662.971 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)} | 30 | | 23.648.762.862 | (21.266.716.124) | 20.221.837.918 | (24.687.116.481) |
| 12. Thu nhập khác | 31 | | 31.123.115.601 | 1.636.960 | 31.123.481.758 | 58.288.568 |
| 13. Chi phí khác | 32 | | 1.682.047.314 | 147.104.080 | 2.045.819.575 | 2.909.026.919 |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | 29.441.068.287 | (145.467.120) | 29.077.662.183 | (2.850.738.351) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 53.089.831.149 | (21.412.183.244) | 49.299.500.101 | (27.537.854.532) |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.7 | 308.342.211 | 6.443.277 | 308.342.211 | 56.615.978 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | 195.601.447 | 166.705.921 | 545.808.355 | 166.705.921 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 52.585.887.491 | (21.585.332.443) | 48.445.349.535 | (27.761.176.731) |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | VI.12 | 53.231.583.021 | (21.299.478.919) | 48.696.841.138 | (27.747.800.494) |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | (339.913.428) | (285.853.524) | (251.491.604) | (13.376.237) |

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Nguyễn Hùng Cường
 Chủ tịch HĐQT

Wu Thi Bích Thảo
 Kế toán trưởng

Wu Thi Bích Thảo
 Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

| STT | CHỈ TIÊU | MÃ SỐ | TM | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV | |
|-------------|--|-------|----|-----------------------------------|------------------------|
| | | | | Năm 2025 | Năm 2024 |
| I. | Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1 | Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 49.299.500.101 | (27.537.854.832) |
| 2 | Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| | Khấu hao TSCĐ | 02 | | 9.463.862.618 | 8.405.250.181 |
| | Các khoản dự phòng | 03 | | (46.800.730.115) | - |
| | Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | - | 2.884 |
| | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (1.430.332.846) | 5.783.748.712 |
| | Chi phí lãi vay | 06 | | 14.465.190.097 | 28.020.167.626 |
| | Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| 3 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lđ | 08 | | 24.997.489.856 | 14.671.314.570 |
| | Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (182.886.975.055) | 71.639.241.356 |
| | Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 41.303.717.775 | 58.976.166.841 |
| | Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 23.023.159.103 | 45.662.425.809 |
| | Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (2.253.924.062) | 111.050.864 |
| | Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| | Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (14.834.315.854) | (27.834.264.022) |
| | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (568.504.931) | (14.410.891.657) |
| | Tiền thu cho các hoạt động khác | 16 | | - | - |
| | Tiền chi cho các hoạt động khác | 17 | | - | (2.664.186.320) |
| | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (111.219.353.168) | 146.170.857.441 |
| II. | Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ, BĐSĐT và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (136.425.249.468) | (2.876.352.241) |
| 2 | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐSĐT và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | - |
| 3 | Tiền chi cho vay, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 23 | | 1.255.195.180 | (776.019.450) |
| 4 | Tiền thu hồi cho vay, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 24 | | - | 1.110.551.114 |
| 5 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | 197.810.600.012 | - |
| 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 | | 1.430.332.846 | 483.943.075 |
| | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 64.070.878.570 | (2.057.877.502) |
| III. | Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 3 | Tiền thu từ đi vay | 33 | | 358.390.368.567 | 706.436.723.476 |
| 4 | Tiền trả nợ gốc vay và nợ thuê tài chính | 34 | | (469.481.313.393) | (685.758.274.083) |
| 5 | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 35 | | - | - |
| | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (111.090.944.826) | 20.678.449.393 |
| | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 +30 + 40) | 50 | | (158.239.419.424) | 164.791.429.332 |
| | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 174.304.665.627 | 9.513.239.179 |
| | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | (2.884) |
| | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 +61) | 70 | | 16.065.246.203 | 174.304.665.627 |

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026



Vũ Thị Bích Thảo
Người lập biểu



Vũ Thị Bích Thảo
Kế toán trưởng


Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ Công ty TNHH Xuất Nhập khẩu Thành Nam. Hiện tại Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0101515686 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội thay đổi lần 17 ngày 24/10/2024. Vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 525.000.000.000 đồng, chia thành 52.500.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Tầng 3, Tháp A, Tòa Nhà Văn Phòng Golden Palace, Số 99 Mễ Trì, Phường Từ Liêm, TP.Hà Nội, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Nguyễn Hùng Cường

1.2 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh bao gồm:

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị vật tư trong lĩnh vực 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. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản: Khai thác cho thuê kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Vận tải hành khách theo hợp đồng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Chi tiết: Vận tải hàng hóa; dịch vụ vận tải hàng hóa;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp giao thông;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Bán buôn ô tô xe máy;
- Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Môi giới thương mại, đại lý mua bán ký gửi hàng hóa;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Dịch vụ khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Dịch vụ nhà hàng ăn uống (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Sản xuất máy thông dụng khác. Chi tiết: Sản xuất máy móc, thiết bị vật tư trong lĩnh vực công nghiệp, cơ kim khí và xây dựng;
- Bốc xếp hàng hóa. Chi tiết: Bốc xếp;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Bán buôn các loại sắt thép;
- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Sản xuất gia công các loại sản phẩm cơ khí;

- Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 Việt Nam, 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.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

2.2 KỲ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập Báo cáo tài chính.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ và dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư sửa đổi bổ sung số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

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 giá mua, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, 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. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành 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 cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất...) của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ, nếu có. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

| Nhóm tài sản | Thời gian khấu hao (năm) |
|---------------------------|--------------------------|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc | 15 |
| Máy móc, thiết bị | 03 - 10 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 06 |
| Phương tiện vận tải | 05 - 10 |

3.7 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỜ 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 chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan 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.

3.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư tài chính được kế toán theo phương pháp giá gốc; lợi nhuận thuần được chia từ các Công ty phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) 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 ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận và phản ánh trên Báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

3.9 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh (lãi hoặc lỗ) sau khi trừ thuế thu nhập doanh nghiệp và thể hiện tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Trường hợp chi trả cổ tức hoặc lợi nhuận cho cổ đông vượt quá phần lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, phần chênh lệch được ghi giảm vào vốn góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được phân chia cho các cổ đông theo tỷ lệ vốn góp sau khi được Hội đồng quản trị thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật Việt Nam.

3.10 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro, lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; đồng thời đơn vị có thể xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng. Thời điểm ghi nhận doanh thu thông thường trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa, dịch vụ, phát hành hóa đơn cho người mua và người mua chấp nhận thanh toán.

Doanh thu bán hàng xuất khẩu được ghi nhận khi Công ty hoàn thành thủ tục hải quan về kê khai xuất khẩu hàng hóa và hàng thực xuất khỏi cảng Việt Nam.

Doanh thu hoạt động tài chính là lợi nhuận được chia hàng năm (nếu có) từ các Doanh nghiệp mà Công ty tham gia góp vốn, lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi ngân hàng và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ.

Chi phí sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

Giá vốn hàng hóa và dịch vụ khác được xác định trên cơ sở nguyên tắc phù hợp với doanh thu thực hiện trong kỳ kế toán.

3.11 CHI PHÍ ĐI VAY

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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.12 THUẾ

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực được áp dụng là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.13 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả phải nộp khác và các khoản vay ngắn hạn, dài hạn.

Đánh giá lại sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ cho nhau trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận và Công ty có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

3.14 NGOẠI TỆ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các nghiệp vụ này sẽ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí trong năm tài chính.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái tại ngày này, cụ thể như sau:

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản mục tài sản tiền tệ là tỷ giá mua vào tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch. Các khoản tiền, phải thu ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi công ty mở tài khoản, ký quỹ.
- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản phải trả tiền tệ là tỷ giá bán ra tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

3.15 BÊN LIÊN QUAN

Một bên được coi là Bên liên quan của Công ty nếu có khả năng trực tiếp hoặc gián tiếp kiểm soát được hoặc có ảnh hưởng đáng kể đến Công ty trong việc ra quyết định về tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là Công ty hoặc cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của cá nhân được coi là liên quan

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 8.452.474.348 | 3.184.272.116 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 550.294.872 | 4.120.393.511 |
| Các khoản tương đương tiền | 7.062.476.983 | 167.000.000.000 |
| Tổng cộng | 16.065.246.203 | 174.304.665.627 |

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

| | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|--------------------|----------------------|-------------|----------------------|----------------------|-------------|----------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá trị | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 7.751.974.696 | - | 7.751.974.696 | 9.007.169.876 | - | 9.007.169.876 |
| Tổng cộng | 7.751.974.696 | | 7.751.974.696 | 9.007.169.876 | | 9.007.169.876 |

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Công ty CP Tập đoàn Công nghệ T-Tech Việt Nam | - | 37.367.476.007 |
| Công ty TNHH ZHC Việt Nam | 26.380.954.413 | - |
| Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng | 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 | 39.256.525.967 | 17.910.459.336 |
| 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 | - |
| Công ty CP Tập đoàn Envisfri Hà Thanh Ngọc | - | 20.055.000.000 |
| Công ty CP Sản xuất Xuất nhập Khẩu Phú Cường | 57.492.151.500 | - |
| Công ty Điện lực Đắk Lắk - Tổng Công ty Điện lực Miền Trung | 6.393.743.112 | - |
| Công ty CP Quốc tế Đông Á | 13.162.455.900 | 19.780.301.750 |
| Công ty CP Thép Sài Gòn | 5.746.564.439 | - |
| Các đối tượng khác | 16.801.933.130 | 63.918.406.050 |
| Tổng cộng | 244.428.558.410 | 226.079.208.501 |

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 1.347.345.927 | 2.017.554.719 |
| Tổng cộng | 1.347.345.927 | 2.017.554.719 |

8. PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-----------------|------------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn | | VND | | VND |
| Ký cược, ký quỹ | 227.900.000 | - | 227.900.000 | - |
| Tạm ứng | 5.263.413.425 | - | 2.100.000.000 | - |
| Phải thu khác | 242.743.824.935 | - | 35.857.473.368 | - |
| Cộng | 248.235.138.360 | - | 38.185.373.368 | - |

9. HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Hàng tồn kho | 181.793.780.560 | - | 223.097.498.335 | - |
| Tổng cộng | 181.793.780.560 | - | 223.097.498.335 | - |

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|------------------|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 661.478.958 | 588.470.125 |
| Công cụ dụng cụ | 661.478.958 | 588.470.125 |
| Dài hạn | 2.450.795.840 | 269.880.611 |
| Công cụ dụng cụ | 2.450.795.840 | 269.880.611 |
| Tổng cộng | 3.112.274.798 | 858.350.736 |

11. TÀI SẢN CÓ 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 |
|---------------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên giá | | | | | |
| Số đầu năm | 119.164.110.805 | 2.899.722.050 | 12.466.768.766 | 1.552.055.546 | 136.082.657.167 |
| Mua sắm | 399.832.000 | 359.495.421 | 734.960.000 | 41.950.389 | 1.536.237.810 |
| Tăng khác | (1.791.620.368) | (198.500.000) | | | (1.990.120.368) |
| Số cuối kỳ | 117.772.322.437 | 3.060.717.471 | 13.201.728.766 | 1.594.005.935 | 135.628.774.609 |
| Giá trị hao mòn | | | | | |
| Số đầu năm | 34.491.770.492 | 1.654.924.393 | 5.044.263.028 | 1.482.663.638 | 42.673.621.551 |
| Khấu hao trong kỳ | 7.359.392.574 | 372.307.089 | 736.811.436 | 37.633.126 | 8.506.144.225 |
| Giảm do thanh lý nhượng bán | | | | | |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư | | | | | |
| Tăng khác | (361.922.725) | (9.924.999) | | | (371.847.724) |
| Số cuối kỳ | 41.489.240.341 | 2.017.306.483 | 5.781.074.464 | 1.520.296.764 | 50.807.918.052 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Số đầu năm | 84.672.340.313 | 1.244.797.657 | 7.422.505.738 | 69.391.908 | 93.409.035.616 |
| Số cuối kỳ | 76.283.082.096 | 1.043.410.988 | 7.420.654.302 | 73.709.171 | 84.820.856.557 |

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Máy móc và thiết bị | Nhân hiệu hàng hóa | | Phần mềm, máy vi tính | | Cộng |
|------------------------|---------------------|--------------------|---------------|-----------------------|-----|---------------|
| | | VND | VND | VND | VND | |
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | | 49.100.000 | 1.096.440.440 | | | 1.145.540.440 |
| Số dư cuối kỳ | | 49.100.000 | 1.096.440.440 | | | 1.145.540.440 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | - |
| Số dư đầu kỳ | | 36.824.995 | 1.096.440.440 | | | 1.133.265.435 |
| Khấu hao trong kỳ | | 4.091.664 | - | | | 4.091.664 |
| Giảm trong kỳ | | | | | | - |
| Số dư cuối kỳ | | 40.916.659 | 1.096.440.440 | | | 1.137.357.099 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | | 12.275.005 | | | | 12.275.005 |
| Số dư cuối kỳ | | 8.183.341 | | | | 8.183.341 |

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|-----------------------|----------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá trị hợp lý |
| Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh | 96.750.000.000 | | 197.810.600.012 | 197.810.600.012 |
| Công ty CP khách sạn Vườn Đào Hạ Long | | | 197.810.600.012 | 197.810.600.012 |
| Công ty CP thương mại đầu tư IPG | 96.750.000.000 | | | |
| Lãi, lỗ đầu tư liên doanh, liên kết | (3.966.951.707) | | (3.966.951.707) | - |
| Tổng cộng | 92.783.048.293 | - | 193.843.648.305 | 197.810.600.012 |

Theo nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐQT-VĐHL ngày 17/10/2025 đã thông qua việc bán lại 30% vốn tại Công ty Cổ phần khách sạn Vườn Đào Hạ Long cho các nhân với giá chuyển nhượng là 84.000/Cổ phần; Tổng trị giá giao dịch là 252.000.000.000 VNĐ.
Công ty cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long kinh doanh trong lĩnh vực khách sạn Vườn Đào tại địa chỉ: Phố Vườn Đào Bãi Cháy Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| 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 | 31.994.136.961 | 31.994.136.961 | | |
| Công ty TNHH Kinh doanh Đông Á | 13.200.495.022 | 13.200.495.022 | | |
| Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn | 21.110.387.870 | 21.110.387.870 | | |
| Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Việt | 6.084.158.190 | 6.084.158.190 | 45.348.999.348 | 45.348.999.348 |
| Công ty TNHH Một thành viên Ngọc Khánh Sơn La | 2.189.000.000 | 2.189.000.000 | | |
| Phải trả người bán khác | 11.790.655.997 | 11.790.655.997 | 20.173.142.174 | 20.173.142.174 |
| Tổng cộng | 119.923.048.028 | 119.923.048.028 | 93.052.619.740 | 93.052.619.740 |

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| | VND | VND |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | - | - |
| Tổng cộng | - | - |

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | | |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 79.142.250 | 4.384.813.853 |
| Tổng cộng | 79.142.250 | 4.384.813.853 |

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

| Nội dung | 31/12/2025 | | Số phải nộp trong kỳ | | Số đã thực nộp trong kỳ | | 01/01/2025 | |
|---------------------------------------|-----------------------|-----|----------------------|-----|-------------------------|-----|-----------------------|-----|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng phải nộp | 15.527.211.519 | | 2.566.078.481 | | 2.886.340.662 | | 15.847.473.700 | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | | 273.583.237 | | 568.504.931 | | 294.921.694 | |
| Thuế thu nhập cá nhân | 27.366.083 | | 481.788.877 | | 479.986.542 | | 25.563.748 | |
| Phí lệ phí và các khoản phải nộp khác | (1.000.000) | | 182.866.762 | | 309.609.961 | | 125.743.199 | |
| Tổng cộng | 15.553.577.602 | | 3.504.317.357 | | 4.244.442.096 | | 16.293.702.341 | |

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

| Nội dung | 31/12/2025 | | Trong kỳ | | 01/01/2025 | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngân hàng ngắn hạn | | | | | | |
| Ngân hàng BIDV (1) - CN Thanh Xuân | - | - | - | 166.014.542.523 | 166.014.542.523 | 166.014.542.523 |
| Ngân hàng Sacombank (2) - CN Thủ Đức | 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 Sacombank (3) - CN Thanh Trì | 19.944.480.000 | 19.944.480.000 | 34.439.480.000 | 28.845.000.000 | 14.350.000.000 | 14.350.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Vĩnh Phúc | 58.550.000.000 | 58.550.000.000 | 106.908.413.425 | 48.358.413.425 | | |
| Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Trần Duy Hưng (iv) | 4.167.833.337 | 4.167.833.337 | 4.707.200.000 | 539.366.663 | | |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | 9.042.658.920 | 9.042.658.920 | 9.042.658.920 | 9.042.658.920 | 9.042.658.920 | 9.042.658.920 |
| Cộng | 191.052.539.341 | 191.052.539.341 | 367.433.027.487 | 469.481.313.393 | 293.100.825.247 | 293.100.825.247 |

(1) khoản vay Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Thanh Xuân theo thỏa thuận, sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/1061128/HETHM ký tháng 8/2024 được đảm bảo bởi Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 01/2024/1061128/HĐBĐ 26/12/2024 với mệnh giá 167 tỷ đồng đã được công ty chúng tôi rút ngày 23/01/2025 để tất toán khoản vay. Khoản vay này chúng tôi đã tất toán ngày 23/01/2025

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức theo thỏa thuận, sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 202025391483 ngày 11/12/2024. Giới hạn tín dụng cho vay 99.370.000.000 đồng. Thời hạn duy trì giới hạn tín dụng là 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng hạn mức tín dụng. Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh mở L.C. Thời hạn ghi cụ trên từng kế ước vay. Lãi suất được xác định trong từng kế ước cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ.

(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thanh Trì của Công ty Đông Xuân theo thỏa thuận, sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 202427958889/L1 ngày 28/11/2024. Giới hạn tín dụng cho vay 17.500.000.000 đồng. Thời hạn duy trì giới hạn tín dụng là 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng hạn mức tín dụng. Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động. Thời hạn ghi cụ trên từng kế ước vay. Lãi suất được xác định trong từng kế ước cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM
 Tầng 3, tháp A, tòa nhà văn phòng Golder Palace
 Số 99 Mễ Trì, P. Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Quý IV.2025
 Kết thúc ngày 31/12/2025

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| Nội dung | 31/12/2025 | | Trong kỳ | | 01/01/2025 | |
|--|----------------------|-----------------------|----------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay nợ thuế tài chính dài hạn | | | | | | |
| Ngân hàng MB Bank - CN Điện Biên Phủ (3) | 8.414.722.677 | 8.414.722.677 | - | 9.042.658.920 | 17.457.381.597 | 17.457.381.597 |
| Cộng | 8.414.722.677 | 8.414.722.677 | - | 9.042.658.920 | 17.457.381.597 | 17.457.381.597 |

(3) Đây là các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam của Công ty CP trang trại và năng lượng Đồng Xuân và các Công ty Điện (Công ty con); Mục đích vay để đầu tư các dự án Điện mặt trời áp mái mà các công ty này sở hữu. Thời hạn vay tối đa 84 tháng; Lãi suất thả nổi tùy vào từng thời điểm; Công ty đã sử dụng toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay (Dự án điện) và các quyền đòi nợ phát sinh với các công ty điện lực địa phương.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

| Nội dung | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quý đầu tư phát triển | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|-----------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Số dư tại 01/01/2025 | 525.000.000.000 | 3.811.400.000 | 4.180.283.793 | 6.046.975.627 | (35.857.055.035) | 503.181.604.385 |
| Lãi trong năm | | | | 44.032.391.135 | 48.696.841.139 | 92.729.232.274 |
| Giảm khác | | | | | 34.758.583 | 34.758.583 |
| Số dư tại 31/12/2025 | 525.000.000.000 | 3.811.400.000 | 4.180.283.793 | 50.079.366.762 | 12.874.544.687 | 595.945.595.242 |

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV | |
|--|-----------------------------------|------------------------|
| | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1.060.155.458.229 | 992.703.709.958 |
| Tổng cộng | 1.060.155.458.229 | 992.703.709.958 |

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Giá vốn hàng hóa và cung cấp dịch vụ | 1.062.070.108.459 | 965.875.216.030 |
| Tổng cộng | 1.062.070.108.459 | 965.875.216.030 |

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV | |
|------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Lãi tiền gửi Ngân hàng | 61.011.896.828 | 472.499.228 |
| Tổng cộng | 61.011.896.828 | 472.499.228 |

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV | |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Chi phí lãi vay | 14.465.190.097 | 28.020.167.626 |
| Chi phí tài chính khác | 23.545.548 | 213.782.335 |
| Tổng cộng | 14.488.735.645 | 28.233.949.961 |

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|------------------|---------------------------|----------------------|
| | Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.925.636.400 |
| Tổng cộng | 4.925.636.400 | 6.252.060.007 |

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV | |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Chi phí nhân viên quản lý | 4.744.773.240 | 3.906.234.078 |
| Chi phí đồ dùng, văn phòng | 129.484.400 | 1.663.647.377 |
| Chi phí khấu hao CCDC, TSCĐ | 1.340.621.367 | 1.296.508.999 |
| Thuế và các khoản lệ phí | 17.000.000 | 91.000.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 7.419.392.825 | 3.944.595.011 |
| Chi phí khác bằng tiền | 398.804.418 | 388.677.506 |
| Tổng cộng | 14.050.076.250 | 11.290.662.971 |

27. THU NHẬP KHÁC

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV | |
|------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Thu nhập khác | 31.123.481.758 | 58.288.568 |
| Tổng cộng | 31.123.481.758 | 58.288.568 |

28. CHI PHÍ KHÁC

| | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV | |
|------------------|-----------------------------------|----------------------|
| | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Chi phí khác | 2.045.819.575 | 2.909.026.919 |
| Tổng cộng | 2.045.819.575 | 2.909.026.919 |

Hà nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026



Vũ Thị Bích Thảo
Người lập biểu



Vũ Thị Bích Thảo
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch HĐQT