

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**  
**(Đã được kiểm toán)**

---

Tháng 3 năm 2023



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM**

Tầng 3, Tháp A, Tòa nhà văn phòng Golden Palace

Số 99 đường Mễ Trì, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

---

**NỘI DUNG**

**TRANG**

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	03 - 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	08
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	09 - 37

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM

Tầng 3, Tháp A, Tòa nhà văn phòng Golden Palace

Số 99 đường Mỹ Trì, Phường Mỹ Trì, Quận Nam 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”) lập và trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

#### 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 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 15 ngày 03 tháng 08 năm 2022.

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

#### BAN ĐIỀU HÀNH

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

##### Hội đồng quản trị

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| ▪ Ông Nguyễn Hùng Cường   | Chủ tịch  |
| ▪ Ông Nguyễn Văn Kiên     | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/02/2022)                               |
| ▪ Bà Trần Thị Hương Giang | Thành viên  |
| ▪ Bà Đoàn Thị Thu Thủy    | Thành viên  |
| ▪ Bà Nguyễn Thị Thu Thanh | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/02/2022)                               |
| ▪ Ông Trần Trọng Nam      | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/02/2022)<br>(Miễn nhiệm ngày 10/10/2022) |
| ▪ Bà Nguyễn Thị Thu Hằng  | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/02/2022)                                 |

##### Ban Tổng Giám đốc

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| ▪ Bà Đoàn Thị Thu Thủy   | Tổng Giám đốc  |
| ▪ Ông Nguyễn Xuân Thu    | Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 02/11/2022)                               |
| ▪ Bà Nguyễn Thị Thu Hằng | Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 12/01/2022)<br>(Miễn nhiệm ngày 23/03/2023) |

##### Ban kiểm soát

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| ▪ Bà Nguyễn Thị Trang     | Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 13/05/2022)   |
| ▪ Bà Nguyễn Thị Nghĩa     | Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 29/04/2022) |
| ▪ Bà Đỗ Thanh Thủy        | Thành viên                              |
| ▪ Bà Nghiêm Thị Tuyết Thi | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/04/2022)   |

##### Kế toán trưởng

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| ▪ Bà Nguyễn Thị Kim Oanh | Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 06/10/2022)                                |
| ▪ Bà Nguyễn Thúy Quỳnh   | Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 28/02/2022)<br>(Miễn nhiệm ngày 27/9/2022) |
| ▪ Ông Phan Vương Cường   | Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 28/02/2022)                              |

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM

Tầng 3, Tháp A, Tòa nhà văn phòng Golden Palace

Số 99 đường Mỹ Trì, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

### 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày 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 sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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 2022 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 hợp nhất.

### CAM KẾT KHÁC

Ban Điều hành Công ty cam kết trách nhiệm về 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 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 3 năm 2023



Số: 05NV2/2023/ASCO/BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam

### Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam được lập ngày 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 đơn vị. 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán 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 hợp nhất.

## Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến các thuyết minh sau:

- Như trình bày tại thuyết minh số 32 – Số liệu so sánh trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Trong đó, theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 16/2022/NQ-HĐQT-TNI ngày 21/07/2022, Công ty đã điều chỉnh hồi tố số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 liên quan đến khoản tiền bồi thường cho Công ty TNHH POSCO VST theo Biên bản Thi hành án ngày 29/03/2021. Theo đó, Công ty tiếp tục ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất thêm 49.041.000.000 VND, tăng số lỗ của Công ty trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và ảnh hưởng các chỉ tiêu tương ứng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.
- Như trình bày tại thuyết minh số 14 – “Đầu tư tài chính dài hạn” – Công ty đã thực hiện mua lại 30% phần vốn góp của Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long từ các cá nhân với giá trị 70.000 VND/Cổ phần.
- Như trình bày tại thuyết minh số 8 – “Phải thu khác”, phần thuyết minh Báo cáo tài chính riêng: Công ty tạm ứng cho ông Nguyễn Hùng Cường (chủ tịch Hội đồng quản trị) thực hiện mua các tài sản là quyền sử dụng đất với tổng giá trị tạm ứng còn dư đến ngày 31/12/2022 là 117.100.000.000 VND. Theo nghị quyết số 29/2022/NQ-HĐQT-TNI ngày 15/12/2022; quyết định thu hồi toàn bộ nguồn vốn trên do không hoàn thiện được thủ tục pháp lý liên quan đến lô đất trên. Thời hạn thu hồi chậm nhất là Quý I năm 2023. Đến thời điểm phát hành báo cáo Công ty đã thu hồi được 87.088.000.000 VND; Số tiền còn lại chưa thanh toán đúng hạn là 30.012.000.000 VND.

Công ty đã thực hiện thu hồi bằng tiền từ các cá nhân Ông Nguyễn Hùng Cường và Bà Hà Thị Hải Vân đối với các khoản ủy thác đầu tư và đứng tên trên các lô đất tại Đà Nẵng do đầu tư không hiệu quả. Giá trị thu hồi bằng với số tiền đã chi ra phục vụ cho mục đích đầu tư.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi các vấn đề nêu trên.

*Thay mặt và đại diện cho*

**CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ ASCO**



**Phạm Ngọc Quân**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
4493-2019-149-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

**Lê Minh Tâm**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 4557-2019-149-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	(Trình bày lại) VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>616.843.295.292</b>	<b>829.132.575.193</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>18.168.440.201</b>	<b>7.459.549.765</b>
111	1. Tiền		18.168.440.201	7.459.549.765
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>9.064.000.000</b>	<b>6.300.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4	9.064.000.000	6.300.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>363.692.050.681</b>	<b>569.670.638.077</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	227.862.618.676	471.405.813.213
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	19.444.725.008	8.381.305.019
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	157.405.430.066	90.110.219.400
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(41.020.723.069)	(226.699.555)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>225.418.185.102</b>	<b>244.192.760.358</b>
141	1. Hàng tồn kho		230.034.965.823	244.192.760.358
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.616.780.721)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>500.619.308</b>	<b>1.509.626.993</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	500.619.308	54.652.968
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	-	1.454.974.025
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>318.817.192.189</b>	<b>246.648.746.699</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>87.584.500.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	-	87.584.500.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>100.393.113.960</b>	<b>3.432.158.581</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	100.129.927.495	2.995.346.990
222	Nguyên giá		125.863.268.057	9.216.423.960
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(25.733.340.562)	(6.221.076.970)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	263.186.465	436.811.591
228	Nguyên giá		1.145.540.440	1.145.540.440
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(882.353.975)	(708.728.849)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>152.925.000.000</b>
231	Nguyên giá		-	152.925.000.000
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.721.628.672</b>	<b>2.373.146.616</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.721.628.672	2.373.146.616
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>210.000.000.000</b>	<b>-</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		210.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>6.702.449.557</b>	<b>333.941.502</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	376.432.231	333.941.502
268	2. Tài sản dài hạn khác		198.707.326	-
269	3. Lợi thế thương mại	15	6.127.310.000	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>935.660.487.481</b>	<b>1.075.781.321.892</b>

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	NGUỒN VỐN	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	(Trình bày lại) VND
300	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>404.372.318.898</b>	<b>553.007.358.532</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>338.529.649.161</b>	<b>437.707.358.532</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	52.645.990.025	44.870.549.265
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		474.130.283	3.009.610.373
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	31.568.746.511	157.995.780
314	4. Phải trả người lao động		304.511.600	150.825.397
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		944.127.239	806.864.963
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	5.406.200	49.209.922.865
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	251.230.309.372	338.145.161.958
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.356.427.931	1.356.427.931
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>65.842.669.737</b>	<b>115.300.000.000</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	30.300.000.000	115.300.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	35.542.669.737	-
400	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>531.288.168.583</b>	<b>522.773.963.360</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	21	<b>531.288.168.583</b>	<b>522.773.963.360</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		525.000.000.000	525.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		525.000.000.000	525.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.811.400.000	3.811.400.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		4.180.283.793	4.180.283.793
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(7.586.254.278)	(10.217.720.433)
421a	- LNST lũy kế đến cuối năm trước		(10.385.033.606)	55.296.956.686
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		2.798.779.328	(65.514.677.119)
429	5. Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát		5.882.739.068	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>935.660.487.481</b>	<b>1.075.781.321.892</b>



Nguyễn Thị Kim Oanh  
Người lập biểu

Ngày 30 tháng 03 năm 2023



Nguyễn Thị Kim Oanh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	(Trình bày lại) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	23	1.710.499.476.186	1.905.792.806.244
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.710.499.476.186	1.905.792.806.244
11	4. Giá vốn hàng bán	24	1.575.708.876.966	1.877.170.448.711
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ		134.790.599.220	28.622.357.533
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	1.495.784.692	1.305.949.468
22	7. Chi phí tài chính	25	24.597.332.709	23.709.775.779
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		24.261.700.618	23.165.352.913
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	26	22.227.147.135	803.515.297
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	54.177.609.779	5.312.154.372
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		35.284.294.289	102.861.553
31	12. Thu nhập khác		29.767	41.555.001
32	13. Chi phí khác	27	5.223.717.505	65.297.097.893
40	14. Lợi nhuận khác		(5.223.687.738)	(65.255.542.892)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		30.060.606.551	(65.152.681.339)
51	16. Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	27.255.429.464	157.995.780
52	17. Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		2.805.177.087	(65.310.677.119)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		2.803.606.956	(65.310.677.119)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.570.131	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21	53	(1.244)
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21	53	(1.244)

  
Nguyễn Thị Kim Oanh  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Kim Oanh  
Kế toán trưởng

  
  
Nguyễn Hùng Cường  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 30 tháng 03 năm 2023

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này


## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	(Trình bày lại) VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		30.060.606.551	(65.152.681.339)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.580.499.746	841.276.761
03	- Các khoản dự phòng		45.410.804.235	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		(863.227.763)	638.661.728
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(115.877.772.152)	(1.315.040.377)
06	- Chi phí lãi vay		24.261.700.618	23.165.352.913
	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay			
08	đổi vốn lưu động		(15.427.388.765)	(41.822.430.314)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		269.786.137.422	(7.964.064.947)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		17.804.567.699	(36.446.694.147)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(79.748.235.310)	14.222.066.541
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(488.457.069)	(335.467)
14	- Lãi tiền vay đã trả		(24.124.438.342)	(22.764.487.950)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(157.995.780)	(908.039.143)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(204.000.000)	(180.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		167.440.189.855	(95.863.985.427)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác		(2.301.562.142)	(1.516.586.363)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ & TSDH khác		267.306.987.460	9.090.909
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.000.000.000)	(27.280.600.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đvị khác		6.300.000.000	79.330.600.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(333.656.054.296)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		20.000.000.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.925.982.500	1.305.949.468
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(47.424.646.478)	51.848.454.014
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		728.565.583.171	804.030.168.567
34	2. Tiền chi trả nợ gốc vay		(837.869.308.507)	(760.049.505.696)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(109.303.725.336)	43.980.662.871
50	LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ		10.711.818.041	(34.868.542)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3	7.459.549.765	7.490.871.212
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(2.927.605)	3.547.095
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	18.168.440.201	7.459.549.765

  
Nguyễn Thị Kim Oanh  
Người lập biểu  
Ngày 30 tháng 03 năm 2023

  
Nguyễn Thị Kim Oanh  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Hùng Cường  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **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 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 15 ngày 03 tháng 08 năm 2022.

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

Vốn điều lệ của Công ty là 525.000.000.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm hai mươi lăm tỷ đồng).

#### **Lĩnh vực kinh doanh và Ngành nghề kinh doanh**

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty:

- 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.

#### **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty được thực hiện trong thời gian 12 tháng, bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### **Nhân viên**

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 31 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 15 người).

#### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2022, Công ty gồm các công ty con với các thông tin dưới đây:

#	Tên đơn vị	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu & Biểu quyết	Ghi chú
1	Công ty Cổ phần Trang trại và Năng lượng Đông Xuân	Thôn Đồng Âm, Xã Đông Xuân, Huyện Quốc Oai, Tp. Hà Nội	Thương mại và sản xuất điện	95%	Công ty con trực tiếp
2	Chi nhánh tại Phú Yên - Công ty Cổ phần Trang trại và Năng lượng Đông Xuân	Thôn Hào Danh, Xã Xuân Thọ 2, Thị xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên	Sản xuất điện	95%	Chi nhánh độc lập
3	Công ty TNHH Điện Áp Mái Việt Nam	Thôn Suối Cối 1, Xã Xuân Quang 1, Huyện Đông Xuân, Tỉnh Phú Yên	Sản xuất điện	95%	Công ty con gián tiếp
4	Công ty TNHH Green Solar Việt Nam	Thôn Hào Danh, Xã Xuân Thọ 2, Thị Xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên	Sản xuất điện	95%	Công ty con gián tiếp
5	Công ty TNHH Hệ thống Điện Áp Mái	Thôn Phong Hậu, Xã Hòa Hội, Huyện Phú Hòa, Tỉnh Phú Yên	Sản xuất điện	95%	Công ty con gián tiếp
6	Công ty TNHH Năng lượng Thiên Hà Xanh	Thôn Hào Danh, Xã Xuân Thọ 2, Thị Xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên	Sản xuất điện	95%	Công ty con gián tiếp
7	Công ty TNHH Năng lượng Xanh Thế giới	Thôn Hào Danh, Xã Xuân Thọ 2, Thị Xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên	Sản xuất điện	95%	Công ty con gián tiếp
8	Công ty TNHH Sản xuất Năng lượng Điện Mặt Trời	Thôn Hào Danh, Xã Xuân Thọ 2, Thị Xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên	Sản xuất điện	95%	Công ty con gián tiếp
9	Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long	Đường Hạ Long, Khu 4, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Dịch vụ lưu trú	30%	Công ty liên kết

## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là 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.

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; Quyết định số 202/2021/TT-BTC.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Việc

kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng chi phối 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng trong Công ty mẹ thì báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất hoặc trong trường hợp không điều chỉnh thì mức ảnh hưởng là không trọng yếu.

Các giao dịch và số dư phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty được loại trừ toàn bộ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

#### **2.4. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính 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 yêu cầu Ban Điều hành 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 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 Điều hành, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **2.5. Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ 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.

#### **2.6. Nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã phá sản, đã mở thủ tục phá sản, đã bỏ trốn khỏi địa điểm kinh doanh; đang bị các cơ quan pháp luật truy tố, giam giữ, xét xử, đang thi hành án hoặc đang mắc bệnh hiểm nghèo hoặc đã chết hoặc khoản nợ đã được Công ty yêu cầu thi hành án nhưng bị đình chỉ giải quyết vụ án.

#### **2.7. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban

đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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 kỳ kế toán.

## **2.8. Tài sản cố định và khấu hao**

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

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

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

## **2.9. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê/nắm giữ chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế/tồn thất do suy giảm giá trị. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

## **2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc lắp đặt tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

## **2.11. Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### **2.12. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

#### **2.13. Vay và nợ thuê tài chính**

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê. Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính.

#### **2.14. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

#### **2.15. Doanh thu**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### ***Doanh thu lãi tiền gửi***

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

**Thu nhập khác**

Các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh mà Công ty đã thu và các khoản phạt vi phạm hợp đồng chắc chắn thu được (ngoại trừ khoản phạt về bản chất là giảm giá hàng mua, giảm thanh toán).

**2.16. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**2.17. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và qui định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

**2.18. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

**2.19. Ngoại tệ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ: tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Doanh nghiệp và ngân hàng thương mại;
- Trường hợp hợp đồng không quy định cụ thể tỷ giá thanh toán:
- + Khi ghi nhận khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- + Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- + Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính;
- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: Áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày lập báo cáo tài chính.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

## **2.20. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát 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, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này. Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## **2.21. Sự kiện trọng yếu trong kỳ**

### **Mua công ty con**

Ngày 26/11/2022, Công ty đã hoàn thành việc mua 95% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Trang trại và Năng lượng Đông Xuân với giá phí là 114 tỷ VND, chi tiết như sau:

	Tại ngày mua VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>66.766.077.113</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	10.343.945.704
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.064.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	40.535.087.741
IV. Hàng tồn kho	3.646.773.164
V. Tài sản ngắn hạn khác	10.176.270.504
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>101.330.724.524</b>
I. Tài sản cố định	96.239.892.983
II. Tài sản dở dang dài hạn	843.563.692
III. Tài sản dài hạn khác	4.247.267.849
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>168.096.801.637</b>
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>50.622.994.339</b>
I. Nợ ngắn hạn	50.430.474.339
II. Nợ dài hạn	192.520.000
<b>Giá trị tài sản thuần</b>	<b>117.473.807.298</b>
Giá trị hợp lý của tài sản thuần	113.496.000.000
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	5.674.800.000
Giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua	107.821.200.000
Giá phí hợp nhất kinh doanh	114.000.000.000
<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>6.178.800.000</b>
Tiền và tương đương tiền của Công ty con	10.343.945.704
<b>Tiền chi thuần</b>	<b>103.656.054.296</b>

**3. TIỀN**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	6.649.110.640	1.546.991.867
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.519.329.561	5.912.557.898
<b>Cộng</b>	<b>18.168.440.201</b>	<b>7.459.549.765</b>

**4. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	<b>VND</b>		<b>VND</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>
Tiền gửi có kỳ hạn	9.064.000.000	9.064.000.000	6.300.000.000	6.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>9.064.000.000</b>	<b>9.064.000.000</b>	<b>6.300.000.000</b>	<b>6.300.000.000</b>

Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín với giá trị tiền gửi là 7.000.000.000 VND, kỳ hạn là 01 tháng từ ngày 28/09/2022 đến ngày 28/10/2022 (được tự động gia hạn kỳ hạn mới với lãi suất là 4,0%/năm. Khoản tiền gửi này đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Thủ Đức.

Các khoản tiền còn lại được gửi tại ngân hàng TMCP Quân Đội Việt Nam.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM**

Tầng 3, Tháp A, Tòa nhà văn phòng Golden Palace, số 99 đường Mễ Trì, Phường Mễ Trì  
Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	43.021.956.308	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại An Thuận	33.028.266.439	-	-	-
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đại An	13.739.662.456	-	-	-
Công ty Cổ phần Quốc tế Tavina	-	-	57.012.272.711	-
Asian Impex Ltd (i)	45.428.688.227	25.343.107.816	53.153.666.136	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ XNK Tiến Phát	-	-	64.404.161.321	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tavina	-	-	58.342.058.610	-
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đại Phát	11.938.226.858	-	21.640.634.651	-
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	-	-	22.362.559.871	-
Công ty TNHH Phương Nhật Quân	27.726.205.600	-	58.980.520.777	-
Công ty Cổ phần PJACA Group	-	-	47.905.592.548	-
Công ty Cổ phần Khoa học và Công nghệ AOS	-	-	33.804.310.794	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP (ii)	31.355.230.505	15.677.615.253	31.355.230.505	-
Phải thu khách hàng khác	21.624.382.283	-	22.444.805.289	226.699.555
<b>Cộng</b>	<b>227.862.618.676</b>	<b>41.020.723.069</b>	<b>471.405.813.213</b>	<b>226.699.555</b>

(i) Khoản phải thu từ Asia Impex Co., Ltd. cho các hợp đồng cung cấp thép từ tháng 6/2020 đã được gia hạn theo các biên bản thỏa thuận giữa 2 bên. Theo biên bản thỏa thuận gia hạn lần thứ 3 ngày 28/6/2022, khoản công nợ sẽ được thanh toán như sau:

- Ngày 31/10/2022 thanh toán 850.725 USD;
- Ngày 31/01/2023 thanh toán 695.730 USD;
- Ngày 30/6/2023 thanh toán toàn bộ số công nợ còn lại.

Tại 31/12/2022, các điều khoản trên chưa được thực hiện. Ban Điều hành Công ty đánh giá khả năng thu hồi và tiến hành trích lập dự phòng 50% khoản phải thu với giá trị 25.343.107.816 VND (số liệu dự phòng không tính tới thay đổi của chênh lệch tỷ giá hối đoái).

(ii) Khoản phải thu từ Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP cho các hợp đồng cung cấp thép trong năm 2021; Theo các hợp đồng được ký giữa 2 bên, thời hạn thanh toán của các khoản nợ sẽ phải thanh toán trong vòng 90 ngày kể từ ngày xuất hóa đơn GTGT, theo đó khoản Công nợ của SIP đã quá hạn. Ban Điều hành Công ty đánh giá khả năng thu hồi và tiến hành trích lập dự phòng 50% khoản phải thu: 15.677.615.353 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM**

Tầng 3, Tháp A, Tòa nhà văn phòng Golden Palace, số 99 đường Mễ Trì, Phường Mễ Trì  
Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**6. NỢ XẤU**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP	31.355.230.505	15.677.615.252	31.355.230.505	31.355.230.505
Asian Impecc Co., Ltd	45.428.688.227	20.085.580.411	44.461.592.660	44.461.592.660
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Nam Á	-	-	139.437.385	-
Đối tượng khác	-	-	87.262.170	-
<b>Cộng</b>	<b>76.783.918.732</b>	<b>35.763.195.663</b>	<b>76.043.522.720</b>	<b>75.816.823.165</b>
<b>Dự phòng phải thu khó đòi</b>	<b>41.020.723.069</b>		<b>226.699.555</b>	

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thép Miền Nam	4.662.247.179	-	4.066.621.898	-
Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	8.434.080.092	-	2.430.020.547	-
Công Ty Cổ Phần Thép Sài Gòn	4.870.274.024	-	-	-
Trả trước người bán khác	1.478.123.713	-	1.884.662.574	-
<b>Cộng</b>	<b>19.444.725.008</b>	<b>-</b>	<b>8.381.305.019</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM**

Tầng 3, Tháp A, Tòa nhà văn phòng Golden Palace, số 99 đường Mễ Trì, Phường Mễ Trì  
Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	493.986.780	-	289.204.546	-
Ông Nguyễn Hùng Cường (i) - Bên liên quan	117.100.000.000	-	69.000.000.000	-
Phải thu tiền Nguyễn Văn Thư - Bên liên quan	-	-	20.060.833.333	-
Ông Nguyễn Xuân Thu (ii)	19.070.000.000	-	-	-
Nguyễn Thị Thu Hằng (iii) - Bên liên quan	20.000.000.000	-	-	-
Phải thu khác	741.443.286	-	760.181.521	-
<b>Cộng</b>	<b>157.405.430.066</b>	<b>-</b>	<b>90.110.219.400</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn</b>				
<b>Phải thu từ các bên liên quan</b>				
Bà Hà Thị Hải Vân (iv)	-	-	24.336.000.000	-
Ông Nguyễn Hùng Cường (iv)	-	-	63.248.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87.584.500.000</b>	<b>-</b>

(i) Theo Nghị quyết số 19/2021/NQ-HĐQT-TNI ngày 09/04/2021, Công ty ủy quyền và giao cho ông Nguyễn Hùng Cường thực hiện thủ tục và ký kết các giấy tờ liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 12 và Thửa đất số 16, tờ bản đồ K11 tại xóm Đông Bèn, xã Đông Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội).

Theo nghị quyết số 19/2022/NQ-HĐQT-TNI ngày 10/8/2022 của HĐQT Thành Nam về việc nhận chuyển nhượng lô đất tại Lương Sơn, Quốc Oai Hà Nội với tổng giá trị hợp đồng là 198.400.000.000 VND.

Theo nghị quyết số 29/2022/NQ-HĐQT-TNI ngày 15/12/2022; quyết định thu hồi toàn bộ nguồn vốn trên do không hoàn thiện được thủ tục pháp lý liên quan đến lô đất trên. Thời hạn thu hồi chậm nhất là Quý I năm 2023. Đến thời điểm phát hành báo cáo Công ty đã thu hồi được 87.088.000.000 VND;

(ii) Công ty ký hợp đồng cho Ông Nguyễn Xuân Thu vay tiền theo hợp đồng số Hợp đồng số 28122021/HĐV - ngày 28/12/2021; Lãi suất 0%/ Không có tài sản đảm bảo.

(iii) Công ty đã chuyển nhượng lại 02 Công ty điện (Công ty TNHH Giải pháp Công nghệ Newsun và Công ty TNHH Sun Invest Việt Nam) Cho Bà Nguyễn Thị Thu Hằng với giá trị bằng giá mua.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM**

Tầng 3, Tháp A, Tòa nhà văn phòng Golden Palace, số 99 đường Mễ Trì, Phường Mễ Trì  
Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

- (iv) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03122018/ND-HĐQT-TNI ngày 03/12/2018 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam quyết định ủy quyền cho bà Hà Thị Vân thực hiện ký kết mua lô đất sau:

Địa chỉ	Số GCN	Diện tích	Giá trị VND
---------	--------	-----------	----------------

Lô B4.3-18 thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 755 Tổ 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 Tái định cư, Sơn Trà - Điện Ngọc, phường Thọ Quang, Thành phố Đà Nẵng	BA 645933	270,4m2	24.336.000.000
--	-----------	---------	----------------

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 02122018/ND-HĐQT-TNI ngày 03/12/2018 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam quyết định ủy quyền cho ông Nguyễn Hùng Cường thực hiện ký kết mua các lô đất, chi tiết các lô đất như sau:

Địa chỉ	Số GCN	Diện tích	Giá trị VND
Lô A17 Khu phức hợp đô thị thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà - Điện ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	BA 645828	250,1m2	21.258.500.000
Lô A18 Khu phức hợp đô thị thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà - Điện ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	BA 645829	250m2	21.250.000.000
Lô B4.1-5 Tổ hợp trung tâm thương mại, Văn phòng cho thuê, nhà cao tầng, biệt thự cao cấp Sơn Trà - Điện Ngọc, phường Thọ Quang, Thành phố Đà Nẵng	BA 645940	244m2	20.740.000.000
<b>Cộng</b>			<b>63.248.500.000</b>

Cuối năm 2022, Công ty đã thu hồi toàn bộ các khoản phải thu nói trên bằng tiền với lý do đầu tư không hiệu quả.

**9. HÀNG TỒN KHO**

		31/12/2022		01/01/2021	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu Hàng hóa Cộng		3.646.773.164	-	-	-
		226.388.192.659	4.616.780.721	244.192.760.358	-
		<b>230.034.965.823</b>	<b>4.616.780.721</b>	<b>244.192.760.358</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM**

Tầng 3, Tháp A, Tòa nhà văn phòng Golden Palace, số 99 đường Mễ Trì, Phường Mễ Trì  
Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH****Khoản mục**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Công VND
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
01/01/2022	2.902.136.867	490.000.000	4.527.577.805	1.296.709.288	9.216.423.960
Mua sắm	555.216.520	108.281.934	1.638.063.688	-	2.301.562.142
Tặng do hợp nhất (i)	9.262.558.106	105.082.723.849	-	-	114.345.281.955
<b>31/12/2022</b>	<b>12.719.911.493</b>	<b>105.681.005.783</b>	<b>6.165.641.493</b>	<b>1.296.709.288</b>	<b>125.863.268.057</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
01/01/2022	1.773.728.123	490.000.000	3.219.068.773	738.280.074	6.221.076.970
Khấu hao trong năm	359.532.386	463.159.746	391.978.644	192.203.844	1.406.874.620
Tặng do hợp nhất (i)	2.162.974.753	15.942.414.219	-	-	18.105.388.972
<b>31/12/2022</b>	<b>4.296.235.262</b>	<b>16.895.573.965</b>	<b>3.611.047.417</b>	<b>930.483.918</b>	<b>25.733.340.562</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
01/01/2022	1.128.408.744	-	1.308.509.032	558.429.214	2.995.346.990
<b>31/12/2022</b>	<b>8.423.676.231</b>	<b>88.785.431.818</b>	<b>2.554.594.076</b>	<b>366.225.370</b>	<b>100.129.927.495</b>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 3.080.006.065 VND (tại ngày 31/12/2021 là 3.080.006.065 VND).

- (i) Các tài sản tăng trong năm do hợp nhất các Công ty con; Các tài sản này được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay, xem chi tiết tại thuyết minh số 20 – vay và nợ thuê tài chính.

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Khoản mục	Nhãn hiệu Tên thương mại VND	Phần mềm Máy tính VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
01/01/2022	49.100.000	1.096.440.440	1.145.540.440
31/12/2022	49.100.000	1.096.440.440	1.145.540.440
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
01/01/2022	24.550.006	684.178.843	708.728.849
Khấu hao	4.091.664	169.533.462	173.625.126
31/12/2022	28.641.670	853.712.305	882.353.975
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
01/01/2022	24.549.994	412.261.597	436.811.591
31/12/2022	20.458.330	242.728.135	263.186.465

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 352.224.440 VND (tại ngày 31/12/2021 là 297.920.440 VND).

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Giá trị Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo GCN Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất thửa số 19, tờ bản đồ số A1.1 cấp cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam, địa chỉ tại Lô A1.1, đường Hoàng Sa, phường Mân Thái, quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng. Bất động sản đầu tư đang được đảm bảo thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân. Theo biên bản định giá tài sản số 01/2020/1061128/BBĐG ngày 23/03/2020, giá trị bất động sản đầu tư tại thời điểm định giá (ngày 06/02/2020) là 167.198.000.000 VNĐ.

Trong năm, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng bất động sản này cho 02 cá nhân là Ông Lê Hữu Thạch và bà Lương Phương Hà với giá trị chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là 291.947.727.273 VND.

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Đầu tư lắp đặt phần mềm ERP	878.064.980	878.064.980
Chi phí khảo sát dự án Codotel	-	935.081.636
Chi phí khảo sát dự án BĐS Đà Nẵng	-	560.000.000
Chi phí xây dựng trại gà	843.563.692	-
<b>Cộng</b>	<b>1.721.628.672</b>	<b>2.373.146.616</b>

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 (Trình bày lại) VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>500.619.308</b>	<b>54.652.968</b>
Công cụ, dụng cụ	500.619.308	54.652.968
<b>Dài hạn</b>	<b>376.432.231</b>	<b>333.941.502</b>
Công cụ, dụng cụ	376.432.231	333.941.502
<b>Cộng</b>	<b>877.051.539</b>	<b>333.941.502</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM**

Tầng 3, Tháp A, Tòa nhà văn phòng Golden Palace

Số 99 đường Mễ Trì, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2022

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	VND	VND
Lợi thế thương mại phát sinh trong kỳ	6.178.800.000	-
Phân bổ lợi thế thương mại	(51.490.000)	
Cuối năm	<b>6.127.310.000</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM**

Tầng 3, Tháp A, Tòa nhà văn phòng Golden Palace, số 99 đường Mễ Trì, Phường Mễ Trì  
Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
		VND		VND
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh</b>	210.000.000.000	210.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long	210.000.000.000	210.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>210.000.000.000</b>	<b>210.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Theo nghị quyết Số 30/2022/NQ-HĐQT-TNI ngày 16/12/2022 đã thông qua việc mua lại 30% vốn tại Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long từ các cá nhân với giá chuyển nhượng là 70.000/Cổ phần; Tổng giá trị giao dịch là 210.000.000.000 VND. Đến ngày 26/12/2022, Công ty đã hoàn thành xong việc chuyển tiền cho người bán và tiến hành thanh lý hợp đồng.

Công ty cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long kinh doanh trong lĩnh vực khách sạn và sở hữu khách sạn Vườn Đào Bãi Cháy, Thành Phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả	Giá trị	Số có khả
	VND	năng trả nợ	VND	năng trả nợ
		VND		VND
Công ty TNHH Marubeni-Itochu Steel Việt Nam	29.906.319.033	29.906.319.033	24.767.126.219	24.767.126.219
Global Posco Co., Ltd	19.247.249.672	19.247.249.672	18.658.089.613	18.658.089.613
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại tổng hợp Khôi Nguyên	655.770.436	655.770.436	-	-
Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	-	-	260.093.371	260.093.371
Công ty TNHH Phần mềm DIGIWIN Việt Nam	435.954.980	435.954.980	435.954.980	435.954.980
Phải trả người bán khác	2.400.695.904	2.400.695.904	749.285.082	749.285.082
<b>Cộng</b>	<b>52.645.990.025</b>	<b>52.645.990.025</b>	<b>44.870.549.265</b>	<b>44.870.549.265</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM**

Tầng 3, Tháp A, Tòa nhà văn phòng Golden Palace, số 99 đường Mễ Trì, Phường Mễ Trì  
Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU PHẢI TRẢ NHÀ NƯỚC**

	01/01/2022		31/12/2022	
	Phải thu	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.454.974.025	-	-	-
	<b>1.454.974.025</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	769.577.267
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	157.995.780	-	27.255.429.464
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	1.999.757.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	-	-	1.543.982.780
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>157.995.780</b>	<b>-</b>	<b>31.568.746.511</b>

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

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH POSCO VST (1)	-	49.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.406.200	5.922.865
Phải trả các bên liên quan	-	204.000.000
<i>Phải trả tiền thù lao HĐQT và BKS</i>	-	204.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.406.200</b>	<b>49.209.922.865</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng ACE Thái Bình Dương (2)	30.300.000.000	115.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>30.300.000.000</b>	<b>115.300.000.000</b>

(1) Theo thỏa thuận thi hành án ngày 29 tháng 3 năm 2021, Công ty phải trả cho Công ty TNHH POSCO VST 65 tỷ VND. Tại ngày 31/12/2022, số tiền trên đã được Công ty thanh toán đủ cho Công ty TNHH POSCO VST.

(2) Theo biên bản thỏa thuận ngày 19 tháng 01 năm 2020, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng ACE Thái Bình Dương chuyển toàn bộ số tiền đặt cọc này để góp vốn hợp tác phát triển dự án tại Sơn Trà, Đà Nẵng với tổng số tiền là 135.300.000.000 VND.

Vị trí đất: Số 19 tờ bản đồ số A1.1 đường Hoàng Sa, phường Mân Thái, quận Sơn Trà, Đà Nẵng, Diện tích: 2.039m<sup>2</sup>; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR729660 do Sở tài nguyên và môi trường Đà Nẵng cấp ngày 22/5/2014 đăng ký biến động cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam ngày 23/7/2015.

Mục tiêu đầu tư: Xây dựng tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ. Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ đồng).

Lộ trình triển khai: Chuẩn bị đầu tư 24 tháng từ tháng 01/2020. Hoàn thiện hồ sơ thiết kế phê duyệt quy hoạch 1/500. Xin các thủ tục pháp lý khác và chuẩn bị công tác xây dựng, bán hàng và vận hành dự án.

Đến ngày 31/12/2022, Công ty đã hoàn trả 105.000.000.000 VND (20.000.000.000 VND trả trong năm 2021, 85.000.000.000 VND trả trong năm 2022) cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng ACE Thái Bình Dương.

Giấy chứng nhận tài sản này của Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam đang được thế chấp đảm bảo khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Thanh Xuân.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM**

Tầng 3, Tháp A, Tòa nhà văn phòng Golden Palace, số 99 đường Mễ Trì, Phường Mễ Trì  
Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2022			Phát sinh trong kỳ			31/12/2022	
	Số có khả năng		Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng	
	VND	trả nợ					VND	trả nợ
<b>Vay ngân hàng ngắn hạn</b>								
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	337.964.834.093	337.964.834.093		729.319.138.081	828.646.321.722	238.637.650.452	238.637.650.452	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thành An	249.751.187.053	249.751.187.053		441.725.257.776	572.778.008.203	118.698.436.626	118.698.436.626	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức (2)	11.215.758.496	11.215.758.496		3.285.000.000	14.500.758.496	-	-	
<b>Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả</b>								
Ngân hàng TMCP Tiên Phong Việt Nam - CN Hoàn Kiếm	180.327.865	180.327.865		-	180.327.865	-	-	
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	-	-		18.085.317.840	9.042.658.920	9.042.658.920	9.042.658.920	
<b>Vay cá nhân</b>								
	-	-		3.550.000.000	-	3.550.000.000	3.550.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>338.145.161.958</b>	<b>338.145.161.958</b>		<b>750.954.455.921</b>	<b>837.869.308.507</b>	<b>251.230.309.372</b>	<b>251.230.309.372</b>	

(1) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/1061128/HĐTDHM ngày 05/07/2022, hạn mức cấp tín dụng là 250.000.000.000 VND, Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C, chiết khấu bộ chứng từ 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 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/1061128/HĐTDHM ký ngày 14/06/2021. Thời hạn cấp hạn mức từ ngày 05/07/2022 đến hết ngày 30/06/2023. Lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ.

Khoản vay được bảo đảm bởi Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BG992090 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển hạ tầng Thăng Long ngày 04/10/2011. Giá trị tài sản thế chấp là 161.782.000.000 VND.

(2) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 201901276262/L1 ngày 28/09/2022, hạn mức cấp tín dụng là 120.000.000.000 VNĐ, Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C, chiết khấu bộ chứng từ của khách hàng tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Thời hạn cấp hạn mức từ ngày 28/09/2022 đến hết ngày 28/09/2023. Lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM**

Tầng 3, Tháp A, Tòa nhà văn phòng Golden Palace, số 99 đường Mễ Trì, Phường Mễ Trì  
Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Khoản vay được đảm bảo bởi các tài sản đảm bảo của Công ty và Bên thứ ba đã được quy định trong hợp đồng cấp tín dụng như sau:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số AH196361 do UBND Huyện Quốc Oai cấp ngày 30/09/2008 cho bà Đinh Thị Thọ, đã sang tên chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Hùng Cường ngày 20/01/2022. Giá trị tài sản thế chấp là 8.935.000.000 VND.

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BA64574 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/11/2010 cho Công ty cổ phần quốc tế Phương Trang, đã sang tên chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh ngày 17/01/2017. Giá trị tài sản thế chấp là 126.264.000.000 VND.

	01/01/2022		Phát sinh trong kỳ		31/12/2022	
	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 và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	45.338.883.567	9.796.213.830	35.542.669.737	35.542.669.737
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	-	-	45.338.883.567	9.796.213.830	35.542.669.737	35.542.669.737
Cộng	-	-	45.338.883.567	9.796.213.830	35.542.669.737	35.542.669.737

Đây là các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội Việt Nam của Công ty Cổ phần Trang Trại và Năng lượng Đông 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.

**Lịch trả nợ của các khoản nợ dài hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trong vòng 01 năm	9.042.658.920	180.327.865
Trong năm thứ 02	9.042.658.920	-
Từ năm 03 đến năm 05	26.500.010.817	-
<b>Cộng</b>	<b>44.585.328.657</b>	<b>180.327.865</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM**

Tầng 3, Tháp A, Tòa nhà văn phòng Golden Palace, số 99 đường Mễ Trì, Phường Mễ Trì  
Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại)		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư tại 01/01/2021</b>	<b>525.000.000.000</b>	<b>3.811.400.000</b>	<b>2.786.855.862</b>	<b>-</b>	<b>56.870.384.617</b>	<b>588.468.640.479</b>	
Góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
Lỗi trong năm	-	-	-	-	(65.310.677.119)	(65.310.677.119)	-
Chia các quỹ	-	-	1.393.427.931	-	(1.393.427.931)	-	-
Thù lao HĐQT và BKS năm 2020 và 2021	-	-	-	-	(384.000.000)	(384.000.000)	-
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>525.000.000.000</b>	<b>3.811.400.000</b>	<b>4.180.283.793</b>	<b>-</b>	<b>(10.217.720.433)</b>	<b>522.773.963.360</b>	
<b>Số dư tại 01/01/2022</b>	<b>525.000.000.000</b>	<b>3.811.400.000</b>	<b>4.180.283.793</b>	<b>-</b>	<b>(10.217.720.433)</b>	<b>522.773.963.360</b>	
Hợp nhất báo cáo	-	-	-	5.881.168.937	(172.140.801)	5.709.028.136	
Lãi trong kỳ	-	-	-	1.570.131	2.803.606.956	2.805.177.087	
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>525.000.000.000</b>	<b>3.811.400.000</b>	<b>4.180.283.793</b>	<b>5.882.739.068</b>	<b>(7.586.254.278)</b>	<b>531.288.168.583</b>	

**Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
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 ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	52.500.000	52.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	52.500.000	52.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	52.500.000	52.500.000
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

	Năm 2022	Năm 2021 (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.803.606.956	(65.310.677.119)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	52.500.000	52.500.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)</b>	<b>53</b>	<b>(1.244)</b>

**Lãi suy giảm trên cổ phiếu:** Bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu do Công ty không có kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu.

**22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	31/12/2022	01/01/2022
Ngoại tệ các loại		
- Đồng Đô la Mỹ	618,20	618,20

**23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng thép các loại	1.417.615.239.948	1.905.792.806.244
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	291.947.727.273	-
Doanh thu bán điện	901.508.965	-
Doanh thu khác	35.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.710.499.476.186</b>	<b>1.905.792.806.244</b>

**24. GIÁ VỐN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn bán hàng thép các loại	1.413.041.283.829	1.877.170.448.711
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	157.565.739.813	-
Giá vốn bán điện	455.612.603	-
Giá vốn khác	29.460.000	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.616.780.721	-
<b>Cộng</b>	<b>1.575.708.876.966</b>	<b>1.877.170.448.711</b>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi chênh lệch tỷ giá	864.330.238	19.485
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	631.454.454	1.305.927.838
Doanh thu tài chính khác	-	2.145
<b>Cộng</b>	<b>1.495.784.692</b>	<b>1.305.949.468</b>

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	24.261.700.618	23.165.352.913
Chi phí tài chính khác	335.632.091	544.422.866
<b>Cộng</b>	<b>24.597.332.709</b>	<b>23.709.775.779</b>

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

<b>Chi phí bán hàng</b>	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân viên bán hàng	219.714.850	232.897.113
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.007.432.285	570.618.184
Chi phí hoa hồng	20.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>22.227.147.135</b>	<b>803.515.297</b>

**Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân viên	3.504.811.883	1.645.506.256
Chi phí vật liệu quản lý	204.561.085	155.779.985
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.211.470.602	319.901.310
Chi phí khấu hao	1.580.499.746	841.276.761
Dự phòng phải thu khó đòi	40.860.926.339	-
Các khoản thuế, phí và lệ phí	2.240.282.739	3.100.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.641.095.012	2.105.815.176
Chi phí bằng tiền khác	933.962.373	240.774.884
<b>Cộng</b>	<b>54.177.609.779</b>	<b>5.312.154.372</b>

**27. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021 (Trình bày lại)
	VND	VND
Các khoản bị phạt	5.223.691.266	65.158.349.989
Các khoản khác	26.239	138.747.904
<b>Cộng</b>	<b>5.223.717.505</b>	<b>65.297.097.893</b>

**28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.724.526.733	1.878.403.369
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	1.416.031.687	475.681.295
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.580.499.746	841.276.761
Thuế và các khoản lệ phí	2.240.282.739	3.100.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.648.527.297	2.676.433.360
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.616.780.721	-
Chi phí môi giới	20.000.000.000	-
Dự phòng phải thu khó đòi	40.860.926.339	-
Giá vốn hoạt động bán BĐS đầu tư	157.565.739.813	-
Chi phí khác bằng tiền	933.962.373	240.774.884
<b>Cộng</b>	<b>238.587.277.448</b>	<b>6.115.669.669</b>

**29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022	Năm 2021 (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	30.060.606.551	(65.152.681.339)
Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận	3.128.596.878	65.942.660.241
<i>Các khoản chênh lệch vĩnh viễn</i>	<i>5.223.691.266</i>	<i>65.300.359.748</i>
Chi phí không được khấu trừ (các khoản phạt)	5.223.691.266	65.158.349.989
Loại trừ lỗ tại công ty con	-	3.414.342
Các khoản khác	-	138.595.417
<i>Các khoản chênh lệch tạm thời</i>	<i>(2.095.094.388)</i>	<i>642.300.493</i>
Chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	(2.095.094.388)	642.300.493
<b>Lợi nhuận sau điều chỉnh</b>	<b>33.189.203.429</b>	<b>789.978.902</b>
<b>Trong đó:</b>		
Kết quả kinh doanh hoạt động Bất động sản	114.381.987.460	-
Kết quả kinh doanh hoạt động kinh doanh thông thường	(81.192.784.031)	789.978.902
Thuế suất	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>27.255.429.464</b>	<b>157.995.780</b>
Thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	22.876.397.492	-
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường	-	157.995.780
Truy thu thuế TNDN năm trước	4.379.031.972	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ</b>	<b>27.255.429.464</b>	<b>157.995.780</b>

**30. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

Các bên liên quan của Công ty trong năm và tại ngày 31/12/2022 gồm:

- Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát;
- Các cá nhân liên quan của các thành viên chủ chốt trong Công ty;
- Công ty Cổ phần Khách sạn Vườn Đào Hạ Long.

**Số dư với bên liên quan** – Xem chi tiết tại các thuyết minh

- Thuyết minh số 08 – Phải thu khác;
- Thuyết minh số 16 – Đầu tư tài chính dài hạn;
- Thuyết minh số 19 – Phải trả khác;

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM**

Tầng 3, Tháp A, Tòa nhà văn phòng Golden Palace

Số 99 đường Mỹ Trì, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính

Kết thúc ngày 31/12/2022

**Giao dịch với bên liên quan**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ông Nguyễn Hùng Cường</b>		
Thu tiền phải trả Công ty TNHH POSCO VST	-	(8.759.000.000)
Chuyển tiền phải trả Công ty TNHH POSCO VST sang khoản thu tiền cho vay bà Nguyễn Thị Hoa	-	8.759.000.000
Tạm ứng	134.780.000.000	89.163.100.000
Thu tiền tạm ứng	(149.928.500.000)	(6.590.000.000)
Mua cổ phần	10.000.000.000	
<b>Bà Nguyễn Thị Thu Hằng</b>		
Tạm ứng	11.968.000.000	-
Thu hồi tạm ứng	(11.970.100.000)	-
<b>Bà Hà Thị Hải Vân</b>		
Thu tiền khoản đầu tư	(24.336.000.000)	-
<b>Bà Trần Thị Hương Giang</b>		
Tạm ứng	20.000.000	-
Thu hồi tạm ứng	(20.000.000)	-
<b>Bà Nguyễn Thị Hương</b>		
Mua vốn cổ phần	30.000.000.000	
<b>Ông Nguyễn Văn Thư</b>		
Mua vốn cổ phần	40.000.000.000	

**Tài sản của các bên liên quan sử dụng để thế chấp cho các khoản vay:**

Chi tiết xem tại Thuyết minh số 20 – Vay và nợ thuê tài chính.

**Thu nhập của Ban điều hành trong kỳ:**

	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	456.386.500	276.300.563
Bà Đoàn Thị Thu Thủy	Tổng Giám đốc	275.970.000	71.147.462
Bà Nguyễn Thị Thu Hằng	Phó tổng Giám đốc	235.395.000	24.630.500
Bà Nguyễn Thị Thùy Hoa	Giám đốc Nhân sự	153.390.000	-
Hoàng Thị Hà	Giám đốc Kinh doanh	155.708.000	-
Bà Nguyễn Thúy Quỳnh	Trưởng phòng Tài chính	192.823.000	-
Bà Trần Thị Hương Giang	Thành viên HĐQT	210.893.000	103.784.308
Bà Nguyễn Thị Thu Thanh	Kế toán trưởng	-	140.974.668
Bà Hà Thị Hải Vân	Thành viên HĐQT	-	24.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.680.565.500</b>	<b>640.837.502</b>

**31. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh hàng hóa thép. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 23 và 24 phần thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Về mặt địa lý, Công ty bán hàng trong lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là phù hợp với các quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 “Báo cáo bộ phận” và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

**32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Ngoài các sự kiện nêu trên, Công ty không có sự kiện nào trọng yếu phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần điều chỉnh vào báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

**33. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số dư của ngày 31/12/2021, số so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO và được điều chỉnh hồi tố theo Nghị quyết số 16/2022/NQ-HĐQT-TNI ngày 21/07/2022 của Hội đồng quản trị Công ty. Chi tiết như sau:

**Điều chỉnh lại Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

Mã số	TÀI SẢN	01/01/2022 (Trình bày lại)	01/01/2022	Chênh lệch
		VND	VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	829.132.575.193	878.173.575.193	(49.041.000.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	1.509.626.993	50.550.626.993	(49.041.000.000)
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	54.652.968	49.095.652.968	(49.041.000.000)
Mã số	NGUỒN VỐN	01/01/2022 (Trình bày lại)	01/01/2022	Chênh lệch
		VND	VND	VND
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	522.773.963.360	571.814.963.360	(49.041.000.000)
410	I. Vốn chủ sở hữu	522.773.963.360	571.814.963.360	(49.041.000.000)
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(10.217.720.433)	38.823.279.567	(49.041.000.000)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay	(65.514.677.119)	(16.473.677.119)	(49.041.000.000)

## Điều chỉnh lại Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm 2021 (Trình bày lại)	Năm 2021	Chênh lệch
		VND	VND	VND
32	12. Chi phí khác	65.297.097.893	16.256.097.893	49.041.000.000
40	13. Lợi nhuận khác	(65.255.542.892)	(16.214.542.892)	(49.041.000.000)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(65.152.681.339)	(16.111.681.339)	(49.041.000.000)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(65.310.677.119)	(16.269.677.119)	(49.041.000.000)

## Điều chỉnh lại Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm 2021	Năm 2021	Chênh lệch
		(Trình bày lại)		
		VND	VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	(65.152.681.339)	(16.111.681.339)	(49.041.000.000)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	(41.822.430.314)	7.218.569.686	(49.041.000.000)
12	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	(335.467)	(49.041.335.467)	49.041.000.000



Nguyễn Thị Kim Oanh  
Người lập biểu

Ngày 30 tháng 03 năm 2023



Nguyễn Thị Kim Oanh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hùng Cường  
Chủ tịch Hội đồng quản trị