



CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH AN 77

Địa chỉ: Thôn Đồng Mười, Phường Lý Thường Kiệt, Tỉnh Ninh Bình

THƯ MỜI DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty cổ phần Thành An 77

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Thành An 77, Hội đồng quản trị Công ty trân trọng kính mời Quý cổ đông tới dự phiên họp Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2026 với những nội dung sau:

- Điều kiện tham dự Đại hội:** Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thành An 77 có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 29/4/2026.
- Thời gian tổ chức Đại hội:** 8h30 ngày 26 tháng 5 năm 2026.
- Địa điểm tổ chức chính:** Tại Hội trường tầng 3 - Công ty cổ phần Thành An 77
Địa chỉ: Thôn Đồng Mười, Phường Lý Thường Kiệt, Tỉnh Ninh Bình.
- Nội dung đại hội:**
Tài liệu nội dung Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 được Công ty đăng tải tại website: www.thanhhan77.com và gửi đến Quý Cổ đông khi tham dự Đại hội.
- Đăng ký dự họp**
Để việc đón tiếp Cổ đông dự họp chu đáo, Quý Cổ đông vui lòng *Đăng ký dự Đại hội* trực tiếp tại Văn phòng Công ty cổ phần Thành An 77 hoặc gửi *Giấy đăng ký tham dự Đại hội* hoặc điện thoại đăng ký tới Ban Tổ chức Đại hội trước ngày 25/5/2026.
- Ủy quyền dự**
Quý Cổ đông có thể ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội bằng cách điền vào mẫu *Giấy ủy quyền dự Đại hội* và gửi Giấy ủy quyền đã ký tới Ban Tổ chức Đại hội trước 16h ngày 25/5/2026 hoặc xuất trình khi Người nhận ủy quyền đến dự Đại hội.
(Lưu ý: Giấy ủy quyền phải là bản chính, trường hợp cổ đông là tổ chức ủy quyền thì cần có dấu của tổ chức ủy quyền).
- Địa chỉ gửi văn bản và liên hệ hỗ trợ**
Công ty cổ phần Thành An 77 – Ban Tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2026
- Địa chỉ: Thôn Đồng Mười, Phường Lý Thường Kiệt, Tỉnh Ninh Bình.
- Cổ đông hoặc người nhận ủy quyền đến dự Đại hội vui lòng mang theo các giấy tờ sau:**
 - Thông báo mời họp và Giấy ủy quyền (nếu là người nhận ủy quyền).
 - Giấy Căn cước Công dân hoặc hộ chiếu (Bản chính) của người dự họp.*(Mọi chi phí ăn, ở, đi lại và các chi phí khác Quý Cổ đông tự trang trải)*

Rất hân hạnh được đón tiếp Quý cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty.

Trân trọng Kính mời!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



BUI THỊ NGUYỄN HẠNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

....., ngày....tháng....năm 2026

**GIẤY ĐĂNG KÝ DỰ HỢP HOẶC ỦY QUYỀN
THAM DỰ HỢP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Kính gửi: Công ty cổ phần Thành An 77

Tên cổ đông:.....

Người đại diện theo pháp luật (đối với tổ chức):.....

CMND/CNĐKKD số:.....cấp ngày.....tại.....

Tổng số cổ phần đại diện hoặc sở hữu:.....cổ phần

(Cổ đông chọn một trong hai mục dưới đây, đánh dấu vào ô thích hợp)

I. ĐĂNG KÝ DỰ HỢP ☐

II. ỦY QUYỀN CHO ÔNG/BÀ DƯỚI ĐÂY ☐

Ông/Bà:.....

CMND số:.....cấp ngày.....tại.....

Địa chỉ:.....

Số cổ phần ủy quyền:.....cổ phần

Trong trường hợp cổ đông không thể tham dự và không ủy quyền được cho người khác, quý Cổ đông vui lòng ủy quyền cho thành viên thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty.

(Quý cổ đông vui lòng chọn một trong những người có tên dưới đây)

☐ Bà: Bùi Thị Nguyên Hạnh Chủ tịch HĐQT

1. Phạm vi ủy quyền

Được quyền thay thế tôi/Tổ chức, tham dự và biểu quyết tất cả các vấn đề tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Thành An 77 tương ứng với số cổ phần mà tôi/tổ chức sở hữu theo quy định của pháp luật.

2. Các nội dung khác

Bên ủy quyền cam kết tại thời điểm lập Giấy ủy quyền này, toàn bộ số cổ phần nêu trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến số lượng cổ phần thuộc sở hữu hợp pháp của Bên ủy quyền; cam đoan không khiếu nại về kết quả biểu quyết và hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này.

3. Thời hạn ủy quyền

Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi kết thúc Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày /5/2026

BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN
(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

BÊN ỦY QUYỀN
(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

Lưu ý:

Bên nhận ủy quyền mang theo CMND/Hộ chiếu khi đi dự họp và không được ủy quyền lại cho người khác. Giấy ủy quyền phải là bản chính, có chữ ký của cá nhân ủy quyền. Nếu bên ủy quyền hoặc bên nhận ủy quyền là tổ chức thì phải có chữ ký của đại diện pháp luật và dấu của tổ chức (trong trường hợp bên nhận ủy quyền là thành viên Ban Tổ chức Đại hội thì không cần chữ ký của bên nhận ủy quyền). Giấy ủy quyền này chỉ có giá trị cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Thành An 77.



CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH AN 77
Địa chỉ: Thôn Đồng Mười, Phường Lý Thường Kiệt, Tỉnh Ninh Bình

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN CÔNG TY
NĂM 2026

Thời gian tổ chức: Từ 8h30 ngày 26 tháng 5 năm 2026

Địa điểm tổ chức: Hội trường tầng 3 - Công ty cổ phần Thành An 77

Thời gian	Nội dung
8h00'	<ul style="list-style-type: none">▪ Tiếp nhận đăng ký và kiểm tra tư cách cổ đông
	<ul style="list-style-type: none">▪ Báo cáo của Ban kiểm tra tư cách đại biểu cổ đông và tuyên bố điều kiện tiến hành đại hội theo quy định.▪ Thông qua quy chế và chương trình làm việc của Đại hội▪ Giới thiệu Chủ tọa đại hội và thư ký đại hội▪ Đại hội bầu ban kiểm phiếu.
	<ul style="list-style-type: none">▪ Tuyên bố lý do khai mạc đại hội.▪ Mời chủ tọa và thư ký đại hội lên làm việc.▪ Trình báo cáo của HĐQT và Ban điều hành tình hình hoạt động sản xuất năm 2025 và triển khai kế hoạch năm 2026;▪ Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán;▪ Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2025;▪ Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.▪ Tờ trình về việc trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2025 và kế hoạch trả thù lao cho HĐQT và BKS cho năm 2026.▪ Các nội dung khác có liên quan.▪ Tham luận của Cổ đông tại Đại hội
	<ul style="list-style-type: none">▪ Giải đáp các ý kiến của cổ đông.▪ Chủ tọa Đại hội xin ý kiến biểu quyết của Đại hội đồng cổ đông về các nội dung được trình bày.▪ Thông qua Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ.▪ Tuyên bố bế mạc Đại hội.

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

Lưu ý: Tất cả tài liệu liên quan đến Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2026 gửi đến các cổ đông sẽ đồng thời sẽ cập nhật trên Website Công ty: www.thanhhan77.com. Quý Cổ đông có thể tải các biểu mẫu và tài liệu Đại hội đồng cổ đông Công ty từ địa chỉ này.



CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH AN 77

Địa chỉ: Thôn Đồng Mười, Phường Lý Thường Kiệt, Tỉnh Ninh Bình

QUY CHẾ LÀM VIỆC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026 CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH AN 77

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số: 59/2020/QH14 thông qua ngày 17/6/2020 và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Thành An 77. Ban tổ chức Đại hội báo cáo Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Thành An 77 thông qua quy chế làm việc của Đại hội như sau:

Mục tiêu:

- Đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng và dân chủ.
- Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức và tiến hành Đại hội đồng cổ đông

I/ TRẬT TỰ CỦA ĐẠI HỘI

- Cổ đông khi vào phòng Đại hội ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức Đại hội quy định. Tuân thủ việc sắp xếp vị trí của Ban tổ chức.
- Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động phải để ở chế độ không chuông.

II/ BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI

- **Nguyên tắc:** Tất cả các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết của tất cả cổ đông. Mỗi cổ đông được cấp một thẻ biểu quyết ghi mã số biểu quyết. Quyền biểu quyết theo thẻ biểu quyết tương ứng với số cổ phần cổ đông đó đăng ký sở hữu hoặc đại diện.
- **Cách biểu quyết:** Cổ đông biểu quyết (đồng ý, không đồng ý, có ý kiến khác) một vấn đề bằng cách giơ thẻ biểu quyết. Khi biểu quyết thông qua một vấn đề gì, các cổ đông đồng ý thông qua thì sẽ thực hiện giơ thẻ biểu quyết theo hướng dẫn của Chủ tọa Đại hội.
- **Thẻ lệ biểu quyết:** Tất cả các vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội được thông qua khi có số cổ đông sở hữu hoặc đại diện sở hữu ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp chấp thuận.

III/ PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI



- **Nguyên tắc:** Cổ đông tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải đăng ký nội dung phát biểu và được sự đồng ý của Chủ tọa.
- **Cách thức phát biểu:** Cổ đông phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Chủ tọa sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông.

IV/ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỌA

- 1. Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua,
- 2. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.
- 3. Giải quyết các vấn đề nảy sinh trong suốt quá trình Đại hội.

VI/ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN THƯ KÝ

- 1. Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội.
- 2. Soạn thảo biên bản họp Đại hội và các nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

VII/ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN KIỂM PHIẾU

- 1. Xác định kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại ĐH.
- 2. Nhanh chóng thông báo cho Ban thư ký kết quả biểu quyết.

VIII/ BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Tất cả các nội dung tại Đại hội cổ đông phải được thư ký Đại hội ghi vào biên bản họp Đại hội đồng cổ đông. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Trên đây là toàn bộ quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Thành An 77.

Kính trình Đại hội xem xét thông qua.

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

CHỦ TỊCH



BÙI THỊ NGUYỄN HẠNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN
THÀNH AN 77
Số: 01 /TTr-HĐQT**

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

Ninh Bình, ngày tháng 5 năm 2026

**TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
V/v Lựa chọn Công ty kiểm toán cho năm tài chính 2026**

Kính thưa Đại hội!

Theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty cổ phần Thành An 77, các báo cáo tài chính giữa niên độ và hàng năm của Công ty phải được soát xét, kiểm toán bởi một Công ty Kiểm toán được Bộ Tài chính chấp thuận.

Hội đồng quản trị đề nghị các tiêu chí lựa chọn Công ty kiểm toán phải đáp ứng yêu cầu: là một đơn vị kiểm toán tin cậy, với mức phí dịch vụ hợp lý, được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán các doanh nghiệp niêm yết.

Căn cứ vào quy định của pháp luật và tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán nêu trên, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thành An 77 kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị căn cứ vào tình hình thực tế, lựa chọn một trong những đơn vị kiểm toán dưới đây để thực hiện việc soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty năm 2026:

1. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.
2. Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC
3. Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY
4. Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế iCPA
5. Công ty TNHH Kiểm toán VACO

Hội đồng Quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông năm 2026
- Lưu VP HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

BÙI THỊ NGUYỄN HẠNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN
THÀNH AN 77**
Số: 02/ TTr- HĐQT
“V/v thù lao HĐQT và BKS”

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

Ninh Bình, ngày tháng 5 năm 2026

BÁO CÁO

Chi trả thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025

Căn cứ vào tổng mức thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2025 thông qua, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát đã thống nhất chi trả thù lao cho các thành viên năm 2025 như sau:

- Tổng thù lao 5 thành viên HĐQT: 0 đ
- Tổng thù lao 3 thành viên BKS: 0 đ

Tổng cộng: 0đ

Bằng chữ: Không đồng.

Hội đồng quản trị báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025 như trình bày trên đây.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông năm 2026,
- Lưu VP HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



BÙI THỊ NGUYỄN HẠNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN
THÀNH AN 77**

Số : 03/ TTr - HĐQT

**“Tờ trình v/v thù lao HĐQT và BKS
năm 2026”**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Ninh Bình, ngày tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
V/v: Thù lao của thành viên HĐQT, BKS năm 2026

Kính thưa Đại hội!

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã thông qua tổng thù lao của thành viên Hội đồng quản trị và thù lao của thành viên Ban kiểm soát là **0 đồng** cho năm tài chính 2025.

Dự kiến số lượng thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ vẫn giữ nguyên. Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát sẽ phải dành nhiều thời gian và công sức hơn cho hoạt động của Công ty.

Căn cứ quy định pháp luật và điều kiện thực tiễn của Công ty, Hội đồng quản trị Kính trình đại hội thông qua tổng thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2026 là: **0 đồng**.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông năm 2026,
- Lưu VP HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



BUI THỊ NGUYỄN HẠNH

Số: 01- 2026/BC-QTGD

Ninh Bình, ngày tháng 5 năm 2026

BÁO CÁO
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
Trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Kính Thưa Đại hội!

Hôm nay các quý vị cổ đông của Công ty chúng ta lại hội tụ về đây tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên theo luật định nhằm đánh giá một năm hoạt động, tổng kết, rút kinh nghiệm, cùng nhau tìm giải pháp xây dựng mục tiêu cho năm 2026.

Thay mặt HĐQT và Ban điều hành, tôi xin gửi tới các quý vị đại biểu lời chúc sức khỏe, gia đình hạnh phúc, an khang, thịnh vượng.

Cho phép tôi được trình bày trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026: **"Báo cáo tổng kết công tác SXKD năm 2025 và Phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2026"** với nội dung cụ thể sau:

PHẦN THỨ NHẤT
TỔNG KẾT CÔNG TÁC NĂM 2025

I. Thực hiện nhiệm vụ năm 2025:

Năm 2025, HĐQT, Ban điều hành đã họp các phiên theo định kỳ và không định kỳ nhằm tăng cường công tác quản trị cũng như giám sát tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong các phiên họp tất cả các thành viên đều tham dự đầy đủ, các quyết định thông qua tại phiên họp đều được Hội đồng quản trị, Ban điều hành thống nhất ý kiến cao. Các nội dung đều mang tính thiết thực, kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế của Công ty trong năm 2025.

II. Các mặt hoạt động của Công ty

Hội đồng quản trị đẩy mạnh công tác giám sát, điều hành với Ban Điều hành triển khai thực hiện theo đúng điều lệ của Công ty, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết của HĐQT, theo quy chế làm việc của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

1. Những khó khăn trong thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025:

Năm 2025, Công ty tiếp tục phải đối mặt với các áp lực thanh toán các khoản nợ đến hạn và quá hạn, máy móc sản xuất đã hư hỏng, công nghệ lỗi thời, không có vốn cho sản xuất.

2. Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh

Doanh thu năm 2025 là 1.171.321.818 đồng.

Đây là doanh thu phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh với đối tác.

Kết quả kinh doanh năm 2025 như sau:



Nội dung	Công việc, sản phẩm	Giá trị (VNĐ)
Doanh thu cung cấp dịch vụ	Cho thuê dây chuyền sx, thuê cảng, nhà văn phòng, kho bãi,...	1.171.321.818
Tổng doanh thu		1.171.321.818

3. Đánh giá chung

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị, Ban giám đốc đã hết sức nỗ lực, tìm phương hướng kinh doanh phù hợp với tình hình thực tại, tuy nhiên do tồn đọng quá lớn về tài chính, không có vốn để hoạt động cùng với chịu ảnh hưởng diễn biến xấu của nền kinh tế trong các năm vừa qua nên tình hình Công ty vẫn chưa được cải thiện.

III. Kế hoạch, Phương hướng, nhiệm vụ năm 2026

Nhận định những thực trạng, khó khăn của Doanh nghiệp trong năm 2025 vẫn còn tiếp diễn trong năm 2026, tuy vậy bằng nỗ lực khắc phục khó khăn, phục hồi sản xuất, Hội đồng quản trị đưa ra định hướng hoạt động của công ty trong năm 2026 là tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác với đối tác, duy trì bộ máy quản lý của Công ty nhỏ gọn nhất, phù hợp với tình hình thực tế hiện nay của Công ty đồng thời tích cực tìm kiếm đối tác kinh doanh, tăng trưởng doanh thu doanh nghiệp.

Trên đây là báo cáo của HĐQT và Ban điều hành năm 2025 và nhiệm vụ kế hoạch năm 2026, Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Trân trọng cảm ơn./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TỔNG GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN THÚY PHƯƠNG



CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH AN 77

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*“Trình tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên
năm 2026”*

Ninh Bình, tháng 4 năm 2026

- Kính thưa Chủ tọa Đại hội
- Kính thưa quý vị Cổ đông

Được sự phân công của chủ tọa Đại hội tôi xin phép được trình bày Báo cáo tài chính đã kiểm toán cho năm tài chính 2025 với những nội dung như sau:

Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế là đơn vị kiểm toán được HĐQT Công ty lựa chọn theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Qua kiểm toán cho năm tài chính 2025 Công ty kiểm toán có ý kiến về Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty như sau: Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH AN 77
Thôn Đồng Mươi, Phường Lý Thường Kiệt,
Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam

Mẫu số B 01-DN
Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.172.792.608	3.108.613.822
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		237.577.069	40.821.152
1. Tiền	111	V.1	237.577.069	40.821.152
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		22.500.000	21.600.000
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	8.967.559.344	8.967.559.344
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		396.016.192	395.116.192
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3a	6.841.947.470	6.841.947.470
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.4a	(16.183.023.006)	(16.183.023.006)
III. Hàng tồn kho	140		2.853.217.234	2.936.798.521
1. Hàng tồn kho	141	V.5	2.853.217.234	2.936.798.521
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		59.498.305	109.394.149
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		59.498.305	109.394.149
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.618.343.556	3.998.117.537
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		61.950.000	61.950.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2b	1.619.387.931	1.619.387.931
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.3b	61.950.000	61.950.000
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.4b	(1.619.387.931)	(1.619.387.931)
II. Tài sản cố định	220		2.415.696.629	3.653.873.046
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	2.415.696.629	3.653.873.046
- Nguyên giá	222		153.866.363.455	153.866.363.455
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(151.450.666.826)	(150.212.490.409)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	-	-
- Nguyên giá	228		367.987.883	367.987.883
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(367.987.883)	(367.987.883)
III. Tài sản dài hạn khác	260		140.696.927	282.294.491
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	140.696.927	282.294.491
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.791.136.164	7.106.731.359


CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH AN 77
Thôn Đồng Mười, Phường Lý Thường Kiệt,
Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam


Mẫu số B 01-DN
Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		198.475.734.401	198.440.886.986
I. Nợ ngắn hạn	310		198.475.734.401	198.440.886.986
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	11.486.764.892	11.333.800.893
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	1.567.213.607	1.747.582.651
3. Phải trả người lao động	314		12.638.600	16.730.400
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	837.333.975	837.333.975
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	98.400.945.910	98.392.601.650
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13a	86.170.837.417	86.112.837.417
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(192.684.598.237)	(191.334.155.627)
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	(192.627.433.189)	(191.276.990.579)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		13.408.773.482	13.408.773.482
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		13.408.773.482	13.408.773.482
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		557.613.600	557.613.600
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(206.593.820.271)	(205.243.377.661)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(205.243.377.661)	(205.189.353.618)
- Lợi nhuận chưa phân phối năm nay	421b		(1.350.442.610)	(54.024.043)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		(57.165.048)	(57.165.048)
1. Nguồn kinh phí	431		(57.165.048)	(57.165.048)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.791.136.164	7.106.731.359


Nguyễn Anh Dũng
Người lập biểu


Nguyễn Anh Dũng
Kế toán trưởng


Nguyễn Thúy Phương
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 03 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH AN 77
Thôn Đồng Mười, Phường Lý Thường Kiệt,
Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam

Mẫu số B 02-DN
Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.171.321.818	1.558.535.547
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.171.321.818	1.558.535.547
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.706.663.840	1.980.196.836
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(535.342.022)	(421.661.289)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		32.144	44.149
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.3	815.131.724	757.128.105
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.350.441.602)	(1.178.745.245)
11. Thu nhập khác	31	VI.4	-	1.388.489.906
12. Chi phí khác	32	VI.5	1.008	263.768.704
13. Lợi nhuận khác	40		(1.008)	1.124.721.202
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(1.350.442.610)	(54.024.043)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	-	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(1.350.442.610)	(54.024.043)
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	(1.007)	(40)
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	(1.007)	(40)

Nguyễn Anh Dũng
Người lập biểu

Nguyễn Anh Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thủy Phương
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 03 năm 2026


CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH AN 77
Thôn Đồng Mươi, Phường Lý Thường Kiệt,
Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam


Mẫu số B 03-DN
Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	1.271.075.638	1.720.996.000
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(106.141.819)	(121.485.500)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(407.283.930)	(607.970.914)
4. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	-	14.485.536
5. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(618.926.116)	(843.131.704)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	138.723.773	162.893.418
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	32.144	44.149
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	32.144	44.149
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.000.000.000	350.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(942.000.000)	(521.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	58.000.000	(171.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	196.755.917	(8.062.433)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	40.821.152	48.883.585
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	237.577.069	40.821.152


Nguyễn Anh Dũng
Người lập biểu


Nguyễn Anh Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thủy Phương
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 03 năm 2026

Trên đây là toàn bộ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính 2025. Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét thông qua.

Trân trọng Báo cáo!

Kính chúc sức khỏe các quý vị cổ đông về dự đại hội hôm nay

Chúc đại hội thành công tốt đẹp.

PHÒNG KẾ TOÁN TÀI CHÍNH

Kế toán trưởng

Nguyễn Anh Dũng

Ninh Bình, ngày tháng 5 năm 2026

**BÁO CÁO
CỦA BAN KIỂM SOÁT**

Trình tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026”



Kính thưa: - Chủ tọa Đại hội!

- Kính thưa Quý vị Cổ đông!

Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định tại Điều lệ của Công ty cổ phần Thành An 77, Ban kiểm soát báo cáo thực hiện chức năng nhiệm vụ của Ban kiểm soát năm 2025 như sau:

I, KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ NĂM 2025:

1. Thực hiện chức năng kiểm soát:

- Thường xuyên tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị, đóng góp ý kiến báo cáo và đề xuất một số nội dung trong quá trình soạn thảo và thực thi các quy chế, nghị quyết của Hội đồng quản trị và quyết định của Công ty.

- Thực hiện vai trò giám sát tại Công ty: Thẩm định báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính năm.

- Giám sát hoạt động của HĐQT, Ban điều hành trong việc thực hiện các nội dung Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2025.

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành và các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh.

2. Tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025:

Kết quả kinh doanh năm 2025 như sau :

Nội dung	Công việc, sản phẩm	Giá trị (VNĐ)
Doanh thu cung cấp dịch vụ	Cho thuê dây chuyền sx, thuê cảng, nhà văn phòng, kho bãi,...	1.171.321.818
Tổng doanh thu		1.171.321.818

Ban kiểm soát thống nhất toàn bộ số liệu báo cáo kết quả SXKD mà HĐQT và Ban điều hành đã trình bày. HĐQT đã đẩy mạnh công tác giám sát, điều hành với Ban điều hành và các phòng ban để triển khai thực hiện theo đúng nghị quyết của ĐHCĐ, nghị quyết của HĐQT và điều lệ của Công ty.



3. Thực hiện các nội dung khác theo Nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2025.

- Tổng thù lao và tiền lương cho các thành viên Ban kiểm soát trong năm 2025 là : 0 đồng, thực hiện đúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ; Công ty không phát sinh chi phí khác cho hoạt động của Ban Kiểm soát.

- Năm 2025, HĐQT đã lựa chọn đơn vị kiểm toán là Công ty TNHH kiểm toán Quốc tế là đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2025 của Công ty.

4. Kết quả thẩm định :

Báo cáo tài chính năm 2025 đã được Công ty TNHH kiểm toán Quốc tế thực hiện kiểm toán. Ban Kiểm soát cũng đã thẩm định và xác nhận: Báo cáo tài chính đã được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Các chính sách, ước tính kế toán là phù hợp. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính, kết quả kinh doanh cũng như luân chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính 2025.

Các chứng lý và hệ thống sổ sách kế toán của Công ty phản ánh tình hình tài sản ngày 31/12/2025 là 5.791.136.164 đồng là có căn cứ minh bạch đã được Công ty TNHH kiểm toán ICPA Việt Nam kiểm toán là xác đúng.

5. Báo cáo hoạt động quản trị điều hành và các mặt hoạt động của Công ty

5.1. Hoạt động của Hội đồng quản trị

- Trong năm HĐQT đã tổ chức các phiên họp theo định kỳ, các cuộc họp đều tuân thủ các quy định của Điều lệ và quy chế quản trị nội bộ của Công ty. Trong các cuộc họp các thành viên đều tham dự đầy đủ, các quyết định thông qua tại phiên họp đều được HĐQT thống nhất ý kiến cao.

5.2. Hoạt động của Ban điều hành

- Ban điều hành đã chỉ đạo điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thực hiện đúng nội dung các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

II. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ CỦA BKS NĂM 2025.

Để hoàn thành nhiệm vụ kiểm tra, giám sát theo quy định của Điều lệ Công ty, kế hoạch hoạt động trong năm 2026 của Ban Kiểm soát tập trung vào một số nhiệm vụ quan trọng, chủ yếu sau:

- Định kỳ kiểm tra giám sát việc thực hiện, chấp hành Điều lệ Công ty. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các nghị quyết, quyết định đã được HĐQT Công ty ban hành.

- Thực hiện các công tác đột xuất khác mà HĐQT hoặc các cổ đông yêu cầu trong phạm vi chức năng của Ban Kiểm soát được quy định.

- Trong năm 2026, BKS sẽ phối hợp chặt chẽ hơn nữa với các bộ phận chuyên môn trong Công ty để định kỳ có kế hoạch kiểm tra các mặt hoạt động của toàn Công ty. Trên cơ sở đó, Ban Kiểm soát sẽ kiến nghị với HĐQT và Ban

điều hành để có các điều chỉnh, bổ sung các giải pháp nhằm đảm bảo cho công tác quản lý được chặt chẽ, đúng quy tắc, tránh được các rủi ro.

Trên đây là toàn bộ báo cáo của Ban Kiểm soát về tình hình và kết quả thực hiện các nhiệm vụ năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ trọng tâm năm 2026. Kính trình Đại hội cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng báo cáo!

TM. BAN KIỂM SOÁT



NGUYỄN THỊ MINH THANH

