CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠI THIÊN LỘC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠI THIÊN LỘC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 41

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đại Thiên Lộc (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN, BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Bích Liên	Phó Chủ tịch (Thành viên không điều hành)
Bà Nguyễn Thanh Dung	Thành viên
Bà Trần Thị Thanh Trúc	Thành viên độc lập

Danh sách các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Bà Trần Thị Thanh Trúc	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Bích Liên	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty là:

Tên	Chức vụ	Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
Bà Đoàn Thị Bích Thúy	Trưởng ban	-	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Thu	Thành viên	-	-
Bà Cao Thị Trang	Thành viên	01/08/2025	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	Thành viên	-	01/08/2025

Danh sách thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty là:

Tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thanh Dung	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

CAM KẾT CỦA CÁC CỔ ĐÔNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 112.884.435.987 VND. Bên cạnh đó, trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, Công ty phát sinh khoản lỗ lớn từ hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh bị âm. Những yếu tố này cho thấy sự tồn tại của các điều kiện có thể gây ra nghi ngờ trọng yếu về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc hoạt động kinh doanh có lãi và việc tiếp tục tài trợ của các cổ đông lớn trong tương lai. Vào ngày lập báo cáo này không có lý do nào để Ban Giám đốc Công ty tin rằng các cổ đông lớn sẽ không tiếp tục tài trợ để Công ty có thể hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính đính kèm vẫn được soạn thảo trên cơ sở giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

M.S.D.N:3700381282-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠI THIÊN LỘC
P.BÌNH DƯƠNG-TP.HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thanh Dung
Phó Tổng Giám đốc
(Theo Nghị quyết HĐQT số 08/2020/DTL-NQHĐQT ngày 04 tháng 11 năm 2020)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

RSM Việt Nam

Tầng 3A, Tòa nhà L'Mak The Signature
147-147Bis Hai Bà Trưng
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +8428 3827 5026
contact_hcm@rsm.com.vn

www.rsm.global/vietnam

Số: 594/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Thành viên Hội đồng Quản trị
Thành viên Ban Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠI THIÊN LỘC

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đại Thiên Lộc (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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.

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network.
Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right.
The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đại Thiên Lộc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Mục 2.5 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính đính kèm về việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 112.884.435.987 VND. Bên cạnh đó, trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, Công ty phát sinh khoản lỗ lớn từ hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh bị âm. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại của các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ý kiến của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM

Phan Hoài Nam **Giám đốc Kiểm toán** Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 3527-2026-026-1 *(Theo Giấy uỷ quyền số 10/2024-25/UQ-RSM ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tổng Giám đốc)*	**Huỳnh Thị Kim Dung** **Kiểm toán viên** Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 5840-2023-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

Mẫu số B 01 - DN

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**685.990.353.415**	**646.523.720.824**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**4.435.506.599**	**3.226.811.220**
1. Tiền	111		825.506.599	3.226.811.220
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.610.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	4.2	**7.015.000.000**	**-**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7.015.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**265.422.304.693**	**361.505.656.687**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	268.828.262.630	300.271.550.716
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.869.974.494	45.761.573.072
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	8.823.736.759	29.572.202.089
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(14.099.669.190)	(14.099.669.190)
IV. Hàng tồn kho	**140**	4.6	**370.648.242.314**	**257.544.527.115**
1. Hàng tồn kho	141		371.307.656.728	257.544.527.115
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(659.414.414)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**38.469.299.809**	**24.246.725.802**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		257.429.741	462.594.798
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		38.211.870.068	23.784.131.004
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**776.458.346.815**	**753.920.841.482**
I. Tài sản cố định	**220**		**181.121.334.009**	**103.026.675.596**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	181.121.334.009	103.026.675.596
Nguyên giá	222		258.683.846.030	161.392.690.442
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(77.562.512.021)	(58.366.014.846)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		574.800.000	574.800.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(574.800.000)	(574.800.000)
II. Bất động sản đầu tư	**230**	4.9	**8.758.279.487**	**9.583.798.466**
1. Nguyên giá	231		19.927.510.391	19.927.510.391
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.169.230.904)	(10.343.711.925)
III. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**95.629.095.123**	**70.165.427.590**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	95.629.095.123	70.165.427.590
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	4.2	**457.808.234.593**	**536.860.756.691**
1. Đầu tư vào công ty con	251		804.194.000.000	804.194.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(346.385.765.407)	(267.333.243.309)
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**33.141.403.603**	**34.284.183.139**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	33.141.403.603	34.284.183.139
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1.462.448.700.230**	**1.400.444.562.306**

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**800.269.789.402**	**592.562.047.312**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**798.874.789.402**	**589.838.633.812**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	89.742.090.452	32.715.961.654
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	5.424.400.597	3.995.799.157
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	13.613.222	55.905.658
4. Phải trả người lao động	314		2.956.038.534	1.318.325.779
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		4.158.123.925	3.698.170.795
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	6.297.816.068	9.854.837.879
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	680.666.067.311	528.400.122.906
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.616.639.293	9.799.509.984
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.395.000.000**	**2.723.413.500**
1. Phải trả dài hạn khác	337		1.395.000.000	2.723.413.500
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**662.178.910.828**	**807.882.514.994**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	4.16	**662.178.910.828**	**807.882.514.994**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		614.356.040.000	614.356.040.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		614.356.040.000	614.356.040.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		166.825.342.471	166.825.342.471
3. Cổ phiếu quỹ	415		(14.481.143.515)	(14.481.143.515)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		49.202.852.835	49.202.852.835
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		2.222.917.847	2.222.917.847
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(155.947.098.810)	(10.243.494.644)
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		(10.243.494.644)	(11.204.807.248)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(145.703.604.166)	961.312.604
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.462.448.700.230**	**1.400.444.562.306**

Phê duyệt

M.S.D.N: 3700381282 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠI THIÊN LỘC
P. BÌNH DƯƠNG - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thanh Dung
Phó Tổng Giám đốc
(Theo Nghị quyết HĐQT số 08/2020/DTL-NQHĐQT ngày 04 tháng 11 năm 2020)

Người lập

Lê Ngọc Khang
Người lập kiêm Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	1.112.409.927.594	820.165.296.577
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		210.594.691	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.112.199.332.903	820.165.296.577
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.104.978.609.388	804.075.618.694
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.220.723.515	16.089.677.883
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		191.308.848	251.479.804
7. Chi phí tài chính	22	5.3	120.957.583.960	(6.745.750.048)
Trong đó, chi phí lãi vay	23		*40.308.699.889*	*9.679.154.374*
8. Chi phí bán hàng	25		2.768.095.678	2.541.540.459
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	15.256.118.652	15.418.427.337
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(131.569.765.927)	5.126.939.939
11. Thu nhập khác	31		1.611.005.986	42.943.893
12. Chi phí khác	32	5.5	15.744.844.225	4.208.571.228
13. Lợi nhuận khác	40		(14.133.838.239)	(4.165.627.335)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(145.703.604.166)	961.312.604
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(145.703.604.166)	961.312.604

Phê duyệt

M.S.D.N: 3700381282 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠI THIÊN LỘC
P. BÌNH DƯƠNG - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thanh Dung
Phó Tổng Giám đốc
(Theo Nghị quyết HĐQT số 08/2020/DTL-NQHĐQT ngày 04 tháng 11 năm 2020)

Người lập

Lê Ngọc Khang
Người lập kiêm Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 03 - DN

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**(145.703.604.166)**	**961.312.604**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.6	21.180.887.328	8.914.001.671
Các khoản dự phòng	03		79.711.936.512	(16.115.785.041)
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(17.851.745)	(246.903.042)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(1.483.503.243)	(831.499)
Chi phí lãi vay	06	5.3	40.308.699.889	9.679.154.374
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**(6.003.435.425)**	**3.190.949.067**
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09		10.951.496.699	(223.164.718.392)
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10		(134.183.176.759)	(113.158.033.129)
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		56.870.503.119	(10.762.463.670)
Giảm chi phí trả trước	12		1.347.944.593	693.553.912
Tiền lãi vay đã trả	14		(37.990.908.478)	(9.367.478.770)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(182.870.691)	(195.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(109.190.446.942)**	**(352.763.990.982)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(32.839.627.745)	(173.100.520.561)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.493.172.305	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(10.625.000.000)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		70.016.710	831.499
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(41.901.438.730)**	**(173.099.689.062)**

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.263.525.165.225	616.293.817.166
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(1.111.259.220.820)	(87.893.694.260)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**152.265.944.405**	**528.400.122.906**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	**50**		**1.174.058.733**	**2.536.442.862**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		3.226.811.220	686.095.512
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61		34.636.646	4.272.846
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	**70**	4.1	**4.435.506.599**	**3.226.811.220**

Phê duyệt

M.S.D.N: 3700381282 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠI THIÊN LỘC - BÌNH DƯƠNG - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thanh Dung
Phó Tổng Giám đốc
(Theo Nghị quyết HĐQT số 08/2020/DTL-NQHĐQT ngày 04 tháng 11 năm 2020)

Người lập

Lê Ngọc Khang
Người lập kiêm Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đại Thiên Lộc (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700381282 ngày 12 tháng 4 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 08 tháng 01 năm 2025 để thay đổi số giấy tờ pháp lý của Người đại diện theo pháp luật.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với Mã chứng khoán là DTL theo Giấy phép Niêm yết cấp ngày 28 tháng 05 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 614.356.040.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Lô CN8, đường CN5, KCN Sóng Thần 3, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 76 (01/01/2025: 79).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất công nghiệp và kinh doanh thương mại.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là sản xuất thép lá cán nguội, thép lá mạ kẽm, mạ hợp kim nhôm-kẽm, mạ màu, ống thép, xà gồ thép và kinh doanh thép cán nóng, thép tấm, thép hình, thép xây dựng; sản xuất điện mặt trời; truyền tải và phân phối điện.

1.4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng

Trong năm, Công ty thực hiện cấu trúc lại hoạt động của công ty con, theo đó, Công ty tiến tới giải thể công ty con – Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc và chuyển các hoạt động kinh doanh của công ty con về Công ty làm cho doanh thu của Công ty tăng. Do đó, các số liệu phản ánh trên Bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bảng thuyết minh báo cáo tài chính năm 2025 có thay đổi đáng kể so với năm 2024 – Xem thêm Mục 4.2.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các công ty con như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu	Ô 13D, Lô CN8, Đường CN5, KCN Sóng Thần 3, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV Tôn Đại Thiên Lộc	Sản xuất sắt, thép, gang	Ô 2, Lô A, Đường 22, KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%	100%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tình trạng
Chi Nhánh Công ty Cổ phần Đại Thiên Lộc tại Long Mỹ	Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại	Số 79A Trần Hưng Đạo, khu vực Bình Thạnh B, phường Long Mỹ, TP. Cần Thơ, Việt Nam.	Đang tạm ngừng hoạt động kinh doanh
Chi Nhánh Công ty Cổ phần Đại Thiên Lộc tại Vị Thanh	Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại	295 Trần Hưng Đạo, phường Sóc Trăng, TP. Cần Thơ, Việt Nam.	Đang tạm ngừng hoạt động kinh doanh
Chi Nhánh Công ty Cổ phần Đại Thiên Lộc tại Bà Rịa	Sản xuất sắt, thép, gang	19 Cách Mạng Tháng Tám, phường Long Hương, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Đang tạm ngừng hoạt động kinh doanh
Chi Nhánh Công ty Cổ phần Đại Thiên Lộc tại Đà Nẵng	Sản xuất sắt, thép, gang	Thôn Giáng Nam 2, phường Hoà Xuân, TP. Đà Nẵng, Việt Nam.	Đang tạm ngừng hoạt động kinh doanh

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam; Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2.5. Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 112.884.435.987 VND. Bên cạnh đó, trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, Công ty phát sinh khoản lỗ lớn từ hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh bị âm. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào các hoạt động có lãi trong tương lai và việc tiếp tục tài trợ của các cổ đông lớn. Vào ngày phát hành báo cáo tài chính riêng năm 2025, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty tin rằng các cổ đông lớn sẽ không tiếp tục tài trợ cho hoạt động của Công ty trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được soạn thảo trên cơ sở Công ty tiếp tục hoạt động liên tục.

Vào ngày lập báo cáo tài chính riêng năm 2025, Ban giám đốc đã lập kế hoạch kinh doanh và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo kể từ ngày kết thúc năm tài chính dựa trên một số giả định sau:

- Nhận được sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông lớn khi cần thiết: Công ty đã nhận được văn bản xác nhận từ các cổ đông lớn về việc tiếp tục hỗ trợ tài chính nhằm giúp Công ty thanh toán các nghĩa vụ nợ đến hạn trong quá trình hoạt động kinh doanh, qua đó duy trì hoạt động liên tục trong ít nhất 12 tháng tiếp theo;

- Khả năng tiếp cận nguồn tín dụng từ ngân hàng: Công ty dự kiến sẽ tiếp tục nhận được các hạn mức tín dụng từ ngân hàng trong 12 tháng tới nhằm bổ sung vốn lưu động và thanh toán các khoản phải trả đến hạn khi cần thiết;

- Hoàn thành việc sửa chữa và nâng cấp dây chuyền sản xuất: Việc hoàn tất sửa chữa các dây chuyền sản xuất được kỳ vọng sẽ giúp nâng cao công suất và tạo điều kiện mở rộng hoạt động xuất khẩu trong thời gian tới.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ;

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm.

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

3.5. Nợ phải thu

Nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng và phải thu khác theo nguyên tắc: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người mua là đơn vị độc lập với người bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ và dụng cụ:	-	Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất dở dang:	-	Giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản 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.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	8 – 20 năm
▪ Máy móc thiết bị	4 – 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	6 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	5 năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

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

Chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu liên quan đến nhãn hiệu hàng hóa, quyền phát hành, danh sách khách hàng và các khoản mục tương tự về bản chất (kể cả trường hợp mua từ bên ngoài hoặc tạo ra từ nội bộ Công ty) luôn được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất là từ 39 đến 42 năm.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.9. Cho thuê tài sản

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, 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 bất động sản đầu tư.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
▪ Quyền sử dụng đất	39 - 42 năm

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSĐT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động;

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước,.... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Tiền thuê đất, thuê cơ sở hạ tầng, thuê tài sản cố định trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê là 43 năm;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 tháng đến 36 tháng.

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất. Các khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn về việc quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

3.13. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là các khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.14. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.15. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.16. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

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.

Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định và chi phí thanh lý.

3.17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.18. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn, lỗ tỷ giá hối đoái.

3.19. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận bán hàng (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); chi phí quảng cáo sản phẩm, chi phí vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ,...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng,...).

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Tôn, thép xuất khẩu: 0%.
- Điện: 10%.
- Sản phẩm về tôn, thép: 10%.
- Dịch vụ cho thuê: 10%.
- Các dịch vụ khác: 10%.

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026. Cụ thể, các hàng hoá, dịch vụ sau đây được áp dụng thuế suất thuế GTGT 8%:

- Điện: 8%.
- Các dịch vụ khác: 8%.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

3.21. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, 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. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	173.556.768	39.636.737
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	651.949.831	3.187.174.483
Các khoản tương đương tiền (*)	3.610.000.000	-
Cộng	**4.435.506.599**	**3.226.811.220**

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng với lãi suất 4,75%/năm, được dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gò Vấp – Xem thêm Mục 4.15.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi tại Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gò Vấp có kỳ hạn 5 tháng với lãi suất 4,7%/năm, được dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gò Vấp – Xem thêm Mục 4.15.

- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc (**)	795.000.000.000	(*)	(337.191.765.407)	795.000.000.000	(*)	(258.139.243.309)
Công ty TNHH MTV Tôn Đại Thiên Lộc	9.194.000.000	(*)	(9.194.000.000)	9.194.000.000	(*)	(9.194.000.000)
Cộng	**804.194.000.000**		**(346.385.765.407)**	**804.194.000.000**		**(267.333.243.309)**

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc và Công ty TNHH MTV Tôn Đại Thiên Lộc để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**) Ngày 26 tháng 6 năm 2024, Công ty đã họp Đại Hội đồng cổ đông thường niên và thông qua việc bán toàn bộ tài sản cố định của Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc để tiến tới giải thể công ty trong tương lai.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 7	64.970.971.277	21.061.146.723
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH Cơ Khí Xây Dựng và Bất Động Sản Thiên Lộc	140.916.620.021	96.615.594.328
Công ty TNHH MTV Sản Xuất và Đầu tư Đức Long	26.907.325.552	62.195.371.620
Các khách hàng khác (*)	36.033.345.780	120.399.438.045
Cộng	**268.828.262.630**	**300.271.550.716**

(*) Tại ngày 31/12/2025, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác có giá trị nhỏ hơn 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan – Xem thêm Mục 7	3.918.983.245	-	25.097.825.443	-
Lãi dự thu	57.008.247	-	-	-
Công ty TNHH Cơ Khí Xây Dựng và Bất Động Sản Thiên Lộc (*)	2.401.153.176	(948.102.080)	1.918.228.920	(948.102.080)
Phải thu khác (**)	2.446.592.091	(1.685.668.179)	2.556.147.726	(1.685.668.179)
Cộng	**8.823.736.759**	**(2.633.770.259)**	**29.572.202.089**	**(2.633.770.259)**

(*) Là khoản phải thu liên quan đến chi hộ tiền lương theo thỏa thuận giữa các bên.

(**) Tại ngày 31/12/2025, mỗi khoản phải thu khác có giá trị nhỏ hơn 10% tổng số phải thu ngắn hạn khác.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	14.099.669.190	-	14.099.669.190	-

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH SX TM Tôn Tân Thành	2.896.315.858	-	Trên 03 năm	2.896.315.858	-	Trên 03 năm
Các khách hàng khác	11.203.353.332	-	Trên 03 năm	11.203.353.332	-	Trên 03 năm
Cộng	**14.099.669.190**	**-**		**14.099.669.190**	**-**	

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng đang đi trên đường	34.922.833.645	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	136.575.268.790	-	132.736.048.826	-
Công cụ, dụng cụ	14.572.169.959	-	7.892.322.806	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	550.057.675	-	172.146.780	-
Thành phẩm	102.146.007.020	(659.414.414)	43.939.203.899	-
Hàng hóa	82.541.319.639	-	72.804.804.804	-
Cộng	**371.307.656.728**	**(659.414.414)**	**257.544.527.115**	**-**

Giá trị hàng tồn kho tại thời điểm cuối năm là 76.338.758.437 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay – Xem thêm Mục 4.15.

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư tại đầu năm	-	-
Trích lập trong kỳ	(659.414.414)	-
Số dư tại cuối kỳ	**(659.414.414)**	**-**

Việc trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho là do giá bán thấp hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Mua sắm tài sản cố định	67.812.044.151	67.812.044.151
Dây chuyền cán nguội đảo chiều 6 trục ("DCCN3") (*)	*66.812.180.335*	*66.812.180.335*
Tài sản cố định khác	*999.863.816*	*999.863.816*
Xây dựng cơ bản dở dang	23.372.847.356	809.097.444
Dây chuyền mạ lạnh 1	*18.870.446.411*	*1.097.303*
Xây dựng cơ bản dở dang khác	*4.502.400.945*	*808.000.141*
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	4.444.203.616	1.544.285.995
Sửa chữa ở Sóng Thần 2	*1.433.612.504*	*1.433.612.504*
Dây chuyền cán nguội 3 CP	*1.102.496.333*	*24.872.356*
Dây chuyền mạ lạnh 1	*912.016.105*	*6.225.624*
Sửa chữa Lò NOF mạ lạnh 1	*694.091.819*	*43.255.267*
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ khác	*301.986.855*	*36.320.244*
Cộng	**95.629.095.123**	**70.165.427.590**

(*) Dây chuyền cán nguội đảo chiều 6 trục được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Số 01/NQ-ĐHĐCĐ/2025, ngày 30 tháng 06 năm 2025 với tổng dự toán chi phí đầu tư là 2 triệu USD (+/10%), thời gian hoàn thành dự kiến vào Quý II/2026 – Xem thêm Mục 8.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2025	21.033.053.933	114.991.705.571	24.955.897.960	412.032.978	161.392.690.442
Mua trong năm	-	98.586.720.781	-	-	98.586.720.781
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.295.565.193)	-	(1.295.565.193)
Tại ngày 31/12/2025	**21.033.053.933**	**213.578.426.352**	**23.660.332.767**	**412.032.978**	**258.683.846.030**
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2025	13.978.769.386	21.957.263.833	22.017.948.649	412.032.978	58.366.014.846
Khấu hao trong năm	852.204.480	17.103.670.131	2.399.493.738	-	20.355.368.349
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.158.871.174)	-	(1.158.871.174)
Tại ngày 31/12/2025	**14.830.973.866**	**39.060.933.964**	**23.258.571.213**	**412.032.978**	**77.562.512.021**
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2025	7.054.284.547	93.034.441.738	2.937.949.311	-	103.026.675.596
Tại ngày 31/12/2025	**6.202.080.067**	**174.517.492.388**	**401.761.554**	**-**	**181.121.334.009**

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 52.350.546.522 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	11.240.727.730	-	-	11.240.727.730
Nhà	8.686.782.661	-	-	8.686.782.661
Cộng	**19.927.510.391**	**-**	**-**	**19.927.510.391**
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	5.539.454.111	285.693.708	-	5.253.760.403
Nhà	5.629.776.793	539.825.271	-	5.089.951.522
Cộng	**11.169.230.904**	**825.518.979**	**-**	**10.343.711.925**
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	5.701.273.619			5.986.967.327
Nhà	3.057.005.868			3.596.831.139
Cộng	**8.758.279.487**			**9.583.798.466**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.170.475.316 VND.

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay là 1.109.212.514 VND – Xem thêm Mục 4.15.

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	10.141.242.048	11.345.487.628
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	786.361.227	825.519.084

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.10. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí thuê đất trả trước một lần cho nhiều kỳ (*)	33.141.403.603	34.284.183.139

(*) Là tiền thuê đất tại Khu Công Nghiệp Sóng Thần III theo các hợp đồng thuê đất với thời hạn thuê đến năm 2055.

Giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của quyền sử dụng đất thuê đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc là 33.141.403.603 VND – Xem thêm Mục 7.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 7	5.981.014.084	5.981.014.084	5.714.451.700	5.714.451.700
Phải trả cho người bán:				
Hong Kong Topway Trading Co., Ltd.	34.922.833.645	34.922.833.645	-	-
Shenzhen One Touch Business	8.267.292.713	8.267.292.713	8.267.292.713	8.267.292.713
Shanghai OG Group Limited	5.345.181.092	5.345.181.092	8.815.095	8.815.095
Các nhà cung cấp khác (*)	35.225.768.918	35.225.768.918	18.725.402.146	18.725.402.146
Cộng	**89.742.090.452**	**89.742.090.452**	**32.715.961.654**	**32.715.961.654**

(*) Tại ngày 31/12/2025, mỗi khoản trả trước cho các nhà cung cấp khác có giá trị nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
HK H Dynamic International Limited	3.651.204.370	-
Các khách hàng khác (*)	1.773.196.227	3.995.799.157
Cộng	**5.424.400.597**	**3.995.799.157**

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khách hàng khác trả trước có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng người mua trả tiền trước ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	6.429.916	13.672.731.829	13.629.897.357	-	49.264.388
Thuế nhập khẩu	-	-	70.373.235	70.373.235	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	7.183.306	72.633.275	73.175.311	-	6.641.270
Phí, lệ phí và các loại thuế khác	-	-	32.600.000	32.600.000	-	-
Cộng	**-**	**13.613.222**	**13.848.338.339**	**13.806.045.903**	**-**	**55.905.658**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 7	2.159.661.245	2.110.840.147
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.138.154.823	7.743.997.732
Cộng	**6.297.816.068**	**9.854.837.879**

4.15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gò Vấp	527.985.531.521	527.985.531.521	966.248.977.237	871.486.857.814	433.223.412.098	433.223.412.098
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần	89.956.535.790	89.956.535.790	206.372.187.988	211.592.363.006	95.176.710.808	95.176.710.808
Vay bên liên quan	62.724.000.000	62.724.000.000	90.904.000.000	28.180.000.000	-	-
Cộng	**680.666.067.311**	**680.666.067.311**	**1.263.525.165.225**	**1.111.259.220.820**	**528.400.122.906**	**528.400.122.906**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gò Vấp:

Hạn mức vay	:	600.000.000.000 VND.
Số dư vay	:	527.985.531.521 VND.
Thời hạn vay	:	Đến hết ngày 17 tháng 07 năm 2026.
Lãi suất	:	Dao động khoảng 5,8 - 8%/năm.
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động.
Tài sản đảm bảo	:	Tài sản của Công ty gồm: ▪ Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 05 tháng tại Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gò Vấp với tổng giá trị là 10.625.000.000 VND – Xem thêm Mục 4.1 và Mục 4.2; ▪ Toàn bộ hàng hóa là kẽm thỏi, sắt thép các loại (trừ phế liệu) được nhập khẩu/mua trong nước và thanh toán trực tiếp qua Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gò Vấp – Xem thêm Mục 4.6; ▪ Bất động sản đầu tư thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 1.109.212.514 VND – Xem thêm Mục 4.9. Tài sản của Bên liên quan là Quyền sử dụng đất và tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của các bên liên quan – Xem thêm Mục 7.

- Ngân hàng Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần:

Hạn mức vay	:	90.000.000.000 VND.
Số dư vay	:	89.956.535.790 VND.
Thời hạn vay	:	Duy trì hạn mức vay đến hết ngày 11/09/2026.
Lãi suất	:	7%/năm.
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động.
Tài sản đảm bảo	:	Quyền sử dụng đất và tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của các bên liên quan – Xem thêm Mục 7.

- Các khoản vay cá nhân của ông Nguyễn Thanh Nghĩa, là bên liên quan – Xem thêm Mục 7, được chi tiết như sau:

Hạn mức vay	:	100.000.000.000 VND.
Số dư vay	:	62.724.000.000 VND.
Thời hạn vay	:	Duy trì hạn mức vay 50.000.000.000 VND đến hết ngày 15 tháng 8 năm 2026. Duy trì hạn mức vay 50.000.000.000 VND đến hết ngày 03 tháng 12 năm 2026.
Lãi suất	:	10,5%/ năm.
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động.
Tài sản đảm bảo	:	Vay bằng hình thức tín chấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16. Vốn chủ sở hữu

4.16.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	614.356.040.000	166.825.342.471	(14.481.143.515)	49.202.852.835	2.302.769.934	(11.204.807.248)	807.001.054.477
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	961.312.604	961.312.604
Giảm khác	-	-	-	-	(68.852.087)	-	(68.852.087)
Thù lao HĐQT và Uỷ Ban Kiểm toán, Ban Kiểm toán nội bộ	-	-	-	-	(11.000.000)	-	(11.000.000)
Tại ngày 01/01/2025	614.356.040.000	166.825.342.471	(14.481.143.515)	49.202.852.835	2.222.917.847	(10.243.494.644)	807.882.514.994
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(145.703.604.166)	(145.703.604.166)
Tại ngày 31/12/2025	**614.356.040.000**	**166.825.342.471**	**(14.481.143.515)**	**49.202.852.835**	**2.222.917.847**	**(155.947.098.810)**	**662.178.910.828**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa	292.203.130.000	292.202.130.000
Công ty TNHH Sản xuất Thép Tâm Đức	116.523.890.000	116.523.890.000
Bà Nguyễn Thị Bích Liên	78.999.520.000	78.999.520.000
Bà Nguyễn Thanh Loan	62.443.780.000	62.443.780.000
Cổ đông khác	64.185.720.000	64.186.720.000
Cộng	**614.356.040.000**	**614.356.040.000**

4.16.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	61.435.604	61.435.604
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	61.435.604	61.435.604
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(804.620)	(804.620)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	60.630.984	60.630.984

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

4.17. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ các loại:		
USD	3.659,40	3.724,05

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa nội địa	1.058.906.261.086	804.860.116.368
Doanh thu cung cấp dịch vụ (cho thuê,...)	10.475.126.182	11.345.487.628
Doanh thu khác (bán vật tư, công cụ,...)	43.028.540.326	3.959.692.581
Cộng	**1.112.409.927.594**	**820.165.296.577**
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 7	275.126.974.355	83.927.168.773

Nguyên nhân tăng doanh thu so với năm trước được thuyết minh ở Mục 1.4.

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa nội địa	1.067.158.835.304	798.806.010.511
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.081.070.296	825.519.084
Giá vốn khác	36.079.289.374	4.444.089.099
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	659.414.414	-
Cộng	**1.104.978.609.388**	**804.075.618.694**

Nguyên nhân giá vốn hàng bán năm nay tăng so với năm trước được thuyết minh ở Mục 1.4.

5.3. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	40.308.699.889	9.679.154.374
(Hoàn nhập) / Chi phí dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	79.062.797.238	(16.627.943.245)
Lỗ chênh lệch tỷ giá thanh toán	1.586.086.833	203.038.823
Cộng	**120.957.583.960**	**(6.745.750.048)**

Nguyên nhân chi phí tài chính năm nay tăng so với năm trước được thuyết minh ở Mục 1.4.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.534.027.149	10.416.040.629
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.109.198	125.000.006
Dự phòng / (Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	512.158.204
Chi phí mua ngoài	3.224.564.695	2.278.554.547
Các chi phí quản lý khác	2.480.417.610	2.086.673.951
Cộng	**15.256.118.652**	**15.418.427.337**

5.5. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định không hoạt động	15.163.655.591	4.188.418.344
Các khoản bị phạt	1.956.891	18.000.000
Các chi phí khác	579.231.743	2.152.884
Cộng	**15.744.844.225**	**4.208.571.228**

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí hàng hóa	635.700.374.687	608.313.745.661
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	512.912.045.809	217.143.947.768
Chi phí nhân công	13.390.809.045	13.151.841.244
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.180.887.328	8.914.001.671
Dự phòng/ (Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	512.158.204
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	659.414.414	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.355.954.895	2.278.554.547
Chi phí khác bằng tiền	3.507.018.775	3.274.534.156
Cộng	**1.196.706.504.953**	**853.588.783.251**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	(145.703.604.166)	961.312.604
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	56.937.990.884	7.091.089.972
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	(265.255.162)
Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang	-	(7.787.147.414)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	(88.765.613.282)	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm	-	-

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế.

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Theo đánh giá của Ban Giám đốc, tình hình kinh doanh trong 05 năm tới có thể không có lợi nhuận nên Công ty quyết định không ghi nhận tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ khoản lỗ trong năm 2025.

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

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.263.525.165.225	616.293.817.166

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(1.111.259.220.820)	(87.893.694.260)

7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc	Công ty con
2. Công ty TNHH MTV Tôn Đại Thiên Lộc	Công ty con
3. Công ty TNHH Sản xuất Thép Tâm Đức	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
4. Công ty Cổ phần Sản xuất và Đầu tư Thép An Bình	Cùng nhân sự quản lý chủ chốt (Từ ngày 27 tháng 11 năm 2025)
5. Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Kiểm toán nội bộ và Ban Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu/(phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc	44.308.153.915	20.413.708.245
Công ty Cổ phần Sản xuất và Đầu tư Thép An Bình	20.015.378.884	-
Công ty TNHH MTV Tôn Đại Thiên Lộc	647.438.478	647.438.478
Cộng – Xem thêm Mục 4.3	**64.970.971.277**	**21.061.146.723**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khác từ việc cho mượn tiền, tạm ứng:		
Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc	3.836.074.245	24.986.089.443
Công ty TNHH Sản Xuất Thép Tâm Đức	72.211.000	71.736.000
Bà Nguyễn Thị Bích Liên, Phó Chủ tịch HĐQT	10.000.000	-
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa, Chủ tịch HĐQT	698.000	40.000.000
Cộng – Xem thêm Mục 4.4	**3.918.983.245**	**25.097.825.443**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc	(4.958.408.849)	(4.504.014.149)
Công ty TNHH Sản Xuất Thép Tâm Đức	(922.022.595)	(1.210.437.551)
Công ty Cổ phần Sản xuất và Đầu tư Thép An Bình	(100.582.640)	-
Cộng – Xem thêm Mục 4.11	**(5.981.014.084)**	**(5.714.451.700)**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả ngắn hạn khác – mượn tiền, tạm ứng chi phí hoạt động:		
Công ty TNHH MTV Tôn Đại Thiên Lộc	(1.627.054.897)	(1.627.054.897)
Công ty TNHH Sản Xuất Thép Tâm Đức	(472.106.000)	(472.106.000)
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa, Chủ tịch HĐQT	(60.500.348)	(11.679.250)
Cộng – Xem thêm Mục 4.14	**(2.159.661.245)**	**(2.110.840.147)**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa, Chủ tịch HĐQT:		
Vay ngắn hạn – Xem thêm Mục 4.15	(62.724.000.000)	-
Chi phí phải trả về lãi vay	(2.629.479.164)	(311.687.753)

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ – Xem thêm Mục 5.1:		
Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc	272.019.229.355	83.927.168.773
Công ty Cổ phần Sản xuất và Đầu tư Thép An Bình	3.107.745.000	-
Cộng	**275.126.974.355**	**83.927.168.773**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng hóa và dịch vụ:		
Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc	3.882.145.683	219.157.844.868
Công ty Cổ phần Sản xuất và Đầu tư Thép An Bình	7.589.595.310	-
Công ty TNHH Sản Xuất Thép Tâm Đức	-	1.100.387.774
Cộng	**11.471.740.993**	**220.258.232.642**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa, Chủ tịch HĐQT:		
Vay	90.904.000.000	15.736.000.000
Chi trả tiền vay	28.180.000.000	15.736.000.000
Lãi vay	2.317.791.411	311.687.753

Công ty cũng nhận tiền từ các bên liên quan khi cần để bổ sung vốn lưu động. Lãi được trích hoặc phải trả theo lãi suất kinh doanh thông thường. Khoản vay từ các bên liên quan chịu lãi suất dao động 10,5%năm. Khoản vay này không được bảo đảm và có thời hạn hoàn trả nợ gốc được xác định theo từng lần rút vốn – Xem thêm Mục 4.15.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan.

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Cam kết bảo lãnh:

Công ty đã dùng quyền sử dụng đất thuê với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 33.141.403.603 VND để thế chấp cho các khoản vay của Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Bình Dương – Xem thêm Mục 4.10.

Ông Nguyễn Thanh Nghĩa, Chủ tịch HĐQT và Bà Nguyễn Thị Bích Liên, Phó Chủ tịch HĐQT đã dùng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gò Vấp – Xem thêm Mục 4.15.

Lương, thù lao và các khoản chi phí khác của các thành viên Hội đồng quản trị ("HĐQT"), Ủy ban Kiểm toán, Ban Kiểm toán nội bộ và Ban Giám đốc của Công ty trong năm như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	55.000.000	13.911.800
Bà Nguyễn Thị Bích Liên	Phó Chủ tịch HĐQT	22.503.600	123.575.600
Bà Nguyễn Thanh Dung	Phó Tổng Giám đốc	347.668.100	376.980.800
Ông Nguyễn Văn Sáu	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán kiêm thành viên HĐQT (từ ngày 26/07/2023 đến ngày 26/06/2024)	-	11.000.000
Bà Đoàn Thị Bích Thúy	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ	129.992.700	176.929.700
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	Thành viên Kiểm toán nội bộ	28.095.500	160.580.600
Bà Nguyễn Thị Hồng Thu	Thành viên Kiểm toán nội bộ	180.542.300	172.696.100
Bà Cao Thị Trang	Thành viên Kiểm toán nội bộ	53.945.000	-
Cộng		**817.747.200**	**1.035.674.600**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

8. Kế hoạch mua mới tài sản hữu hình có giá trị lớn trong tương lai

Các kế hoạch về chi tiêu tạo lập tài sản cố định tại ngày lập bảng cân đối kế toán với tổng dự toán đầu tư như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND
Dây chuyền cán nguội đảo chiều 6 trục – Xem thêm Mục 4.7	72.157.154.762

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty cho thuê kho theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình từ 5 năm đến 20 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi kỳ:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	10.141.242.048	11.345.487.628

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Từ 1 năm trở xuống	11.543.344.572	11.423.598.372
Trên 1 năm đến 5 năm	20.853.400.099	30.314.655.285
Trên 5 năm	3.227.272.727	3.554.545.455
Cộng	**35.624.017.399**	**45.292.799.112**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 27 tháng 02 năm 2026, Hội đồng quản trị của Công ty đã quyết nghị thông qua giảm một phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Đại Thiên Lộc theo phương án hoàn trả một phần vốn góp cho chủ sở hữu và giảm vốn điều lệ của Công ty con – Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc từ 795.000.000.000 VND xuống 300.000.000.000 VND. Cụ thể như sau:

- Vốn góp hiện tại: 795.000.000.000 VND;
- Số vốn góp hoàn trả cho chủ sở hữu: 495.000.000.000 VND;
- Vốn góp sau khi giảm: 300.000.000.000 VND.

Ngoài việc công bố như trên, không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

Phê duyệt	**Người lập**
Nguyễn Thanh Dung	**Lê Ngọc Khang**
Phó Tổng Giám đốc	**Người lập kiêm Kế toán trưởng**
(Theo Nghị quyết HĐQT số 08/2020/DTL-NQHĐQT ngày 04 tháng 11 năm 2020)	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026