CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẠI THIÊN LỘC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	10 – 34

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 soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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 kỳ 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 (đã xin từ nhiệm ngày 30 tháng 07 năm 2026)

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

Tên	Chức vụ
Bà Đoàn Thị Bích Thúy	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hồng Thu	Thành viên
Bà Cao Thị Trang	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thanh Dung	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thanh Loan	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 06 năm 2026)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên của RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng kỳ 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 kỳ. 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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

- 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 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 tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 LỚN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 153.596.650.562 VND và Công ty tiếp tục phát sinh khoản lỗ lớn từ hoạt động kinh doanh trong kỳ này.

Các điều kiện nêu trên cho thấy sự tồn tại của 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.

Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào việc Công ty có thể cải thiện kết quả hoạt động kinh doanh, tạo ra dòng tiền và lợi nhuận trong tương lai, cũng như tiếp tục nhận được sự hỗ trợ tài chính từ các chủ đầu tư khi cần thiết.

Ban Giám đốc đã đánh giá các kế hoạch kinh doanh và nguồn lực tài chính hiện có của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty sẽ tạo ra đủ nguồn lực tài chính từ hoạt động kinh doanh trong tương lai và tiếp tục nhận được sự hỗ trợ tài chính cần thiết từ các cổ đông lớn để đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn.

Trên cơ sở đó, Ban Giám đốc cho rằng việc lập báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp. Do đó, báo cáo tài chính này không bao gồm các điều chỉnh có thể phát sinh từ kết quả của yếu tố không chắc chắn trọng yếu nêu trên.

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 08 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: 50/2026/SX-RSMHCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đại Thiên Lộc (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

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 SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Mục 6.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc đính kèm về việc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn với số tiền 153.596.650.562 VND và Công ty tiếp tục phát sinh khoản lỗ lớn từ hoạt động kinh doanh trong kỳ này. Điều kiện này cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh Mục 6.3 cho thấy sự tồn tại 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. Dựa vào kế hoạch kinh doanh, kế hoạch dòng tiền, các nguồn lực tài chính hiện có và các biện pháp xử lý nghĩa vụ tài chính của Công ty, báo cáo tài chính riêng vẫn được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục. Kết luận của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0302361789 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TƯ VẤN RSM VIỆT NAM - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Phan Hoài Nam
Giám đốc kiểm toán
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
3527-2026-026-1
(Theo Ủy quyền số 10/2024-25/UQ-RSM
ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tổng Giám đốc)

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 08 năm 2026

Mẫu số B 01a – DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
1	*2*	*3*	*4*	*5*
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**602.639.752.689**	**685.990.353.415**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**2.602.338.733**	**4.435.506.599**
1. Tiền	111		2.602.338.733	825.506.599
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.610.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**-**	**7.015.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		-	7.015.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**246.903.332.925**	**265.422.304.693**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	194.258.180.070	268.828.262.630
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	10.163.638.213	1.869.974.494
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	56.507.272.656	8.823.736.759
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(14.025.758.014)	(14.099.669.190)
IV. Hàng tồn kho	**140**	5.7	**320.876.002.125**	**370.648.242.314**
1. Hàng tồn kho	141		320.876.002.125	371.307.656.728
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(659.414.414)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**32.258.078.906**	**38.469.299.809**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		265.004.343	257.429.741
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		31.993.074.563	38.211.870.068
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**744.069.056.215**	**776.458.346.815**
I. Tài sản cố định	**220**		**170.822.248.512**	**181.121.334.009**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	170.822.248.512	181.121.334.009
Nguyên giá	222		258.683.846.030	258.683.846.030
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(87.861.597.518)	(77.562.512.021)
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	**240**	5.10	**8.389.617.263**	**8.758.279.487**
1. Nguyên giá	241		19.927.510.391	19.927.510.391
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(11.537.893.128)	(11.169.230.904)
III. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	5.8	**115.043.213.742**	**95.629.095.123**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		115.043.213.742	95.629.095.123
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	5.2	**417.243.962.863**	**457.808.234.593**
1. Đầu tư vào công ty con	261		804.194.000.000	804.194.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264		(386.950.037.137)	(346.385.765.407)
V. Tài sản dài hạn khác	**270**		**32.570.013.835**	**33.141.403.603**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.11	32.570.013.835	33.141.403.603
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**1.346.708.808.904**	**1.462.448.700.230**

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 01a – DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
1	*2*	*3*	*4*	*5*
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**757.631.403.251**	**800.269.789.402**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**756.236.403.251**	**798.874.789.402**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	66.400.993.766	89.742.090.452
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	13.587.389.653	5.424.400.597
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		16.011.083	13.613.222
4. Phải trả người lao động	315		2.404.574.078	2.956.038.534
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.14	13.106.626.840	4.158.123.925
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.15	7.296.051.217	6.297.816.068
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.16	643.979.124.409	680.666.067.311
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		9.445.632.205	9.616.639.293
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.395.000.000**	**1.395.000.000**
1. Phải trả dài hạn khác	338		1.395.000.000	1.395.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**5.17**	**589.077.405.653**	**662.178.910.828**
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	412		166.825.342.471	166.825.342.471
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	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	419		2.222.917.847	2.222.917.847
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(229.048.603.985)	(155.947.098.810)
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		(155.947.098.810)	(10.243.494.644)
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(73.101.505.175)	(145.703.604.166)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.346.708.808.904**	**1.462.448.700.230**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 08 năm 2026

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

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1	*2*	*3*	*4*	*5*
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	735.218.582.184	550.256.050.188
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	106.108.940
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		735.218.582.184	550.149.941.248
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	721.470.022.096	551.046.995.757
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13.748.560.088	(897.054.509)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22		179.206.809	475.122
7. Chi phí tài chính	23	5.21	68.310.846.517	50.072.531.565
Trong đó, chi phí lãi vay	24		*26.367.000.492*	*19.306.862.745*
8. Chi phí bán hàng	25		1.908.540.256	1.299.773.759
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.22	6.433.774.525	7.063.481.303
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(62.725.394.401)	(59.332.366.014)
11. Thu nhập khác	31		52.804.877	1.557.242.204
12. Chi phí khác	32	5.23	10.363.996.566	5.924.789.450
13. Lợi nhuận khác	40		(10.311.191.689)	(4.367.547.246)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(73.036.586.090)	(63.699.913.260)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		64.919.085	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(73.101.505.175)	(63.699.913.260)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 08 năm 2026

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

Mẫu số B 03a – DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1	*2*	*3*	*4*	*5*
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		(73.036.586.090)	(63.699.913.260)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.24	10.667.747.721	9.848.335.278
Các khoản dự phòng	03		39.830.946.140	31.346.896.457
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		28.113.469	211.151.166
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(145.121.732)	(1.356.953.408)
Chi phí đi vay	06	5.21	26.367.000.492	19.306.862.745
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**3.712.100.000**	**(4.343.621.022)**
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09		24.786.443.692	53.853.761.452
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10		50.431.654.603	(9.861.873.002)
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(7.835.977.576)	10.086.566.578
(Tăng), giảm chi phí chờ phân bổ	12		563.815.166	676.673.707
Chi phí đi vay đã trả	14		(24.314.337.789)	(18.846.159.191)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(64.919.085)	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(171.007.088)	(127.741.188)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**47.107.771.923**	**31.437.607.334**
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		(19.414.118.619)	(30.274.733.522)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.493.172.305
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7.015.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		145.121.732	475.122
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(12.253.996.887)**	**(28.781.086.095)**

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 03a – DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1	*2*	*3*	*4*	*5*
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	5.26	706.339.399.931	568.618.682.626
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	5.27	(743.026.342.833)	(573.681.077.939)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(36.686.942.902)**	**(5.062.395.313)**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	**50**		**(1.833.167.866)**	**(2.405.874.074)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.1	4.435.506.599	3.226.811.220
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	1.902.987
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	**70**	5.1	**2.602.338.733**	**822.840.133**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 08 năm 2026

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

Mẫu số B 09a – DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

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 Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh 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 một 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 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 kinh doanh 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 30 tháng 06 năm 2026 là 149 (01 tháng 01 năm 2026 là: 76).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất công nghiệp và kinh doanh thương mại.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, 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. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có các công ty con và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:				
Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu	Ô 13D, Lô CN 8, đường CN5, KCN Sóng Thần 3, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	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%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 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. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. 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.

2.2. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Kể từ năm tài chính 2026, Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính (TT99), thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính (TT200) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng kèm theo 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 TT99 và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

3.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo TT99 và các quy định hiện hành có liên quan.

Báo cáo tài chính giữa niên độ này không bao gồm đầy đủ các thuyết minh theo yêu cầu đối với báo cáo tài chính năm và vì vậy cần được đọc kết hợp với báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 gần nhất của Công ty.

Trong phạm vi báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty tập trung trình bày các giao dịch và biến động trọng yếu phát sinh trong kỳ.

3.4. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Các chính sách kế toán áp dụng trong kỳ không có thay đổi trọng yếu so với kỳ trước.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	341.243.121	173.556.768
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.261.095.612	651.949.831
Các khoản tương đương tiền	-	3.610.000.000
Cộng	**2.602.338.733**	**4.435.506.599**

Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngân Hàng TM CP Sài Gòn Tài Lộc - CN Gò Vấp	1.728.082.739	58.971.929
Các ngân hàng khác	533.012.873	592.977.902
Cộng	**2.261.095.612**	**651.949.831**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư vào công ty con được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc (**)	795.000.000.000	(*)	(377.756.037.137)	795.000.000.000	(*)	(337.191.765.407)
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**		**(386.950.037.137)**	**804.194.000.000**		**(346.385.765.407)**

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý hoặc giá trị có thể thu hồi 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.

(**) Theo nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ/2024 ngày 26 tháng 6 năm 2024, Công ty 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 và được gia hạn việc tiếp tục bán tài sản của Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc theo nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ/2026 ngày 30 tháng 06 năm 2026.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 6.4	61.967.337.152	64.970.971.277
Phải thu từ khách hàng chiếm trên 10% tổng số bao gồm:		
Công ty TNHH MTV Sản Xuất Và Đầu Tư Đức Long	53.633.772.978	26.907.325.552
Xiangyu (Singapore) Pte. Ltd	41.449.459.574	-
Các khoản còn lại	37.207.610.366	176.949.965.801
Cộng	**194.258.180.070**	**268.828.262.630**

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng chủ yếu là các khoản phải thu thương mại từ việc bán các sản phẩm tôn, thép.

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm Mục 6.4	8.318.764.300	-
Các khoản còn lại	1.844.873.913	1.869.974.494
Cộng	**10.163.638.213**	**1.869.974.494**

Trả trước cho người bán ngắn hạn chủ yếu là để mua nguyên liệu, vật liệu và hàng hóa.

5.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu từ các bên liên quan – Xem thêm Mục 6.4 (*)	53.272.284.955	-	3.918.983.245	-
Công ty TNHH Cơ Khí Xây Dựng và Bất Động Sản Thiên Lộc	948.102.080	(948.102.080)	2.401.153.176	(948.102.080)
Phải thu khác	2.286.885.621	(1.685.668.179)	2.503.600.338	(1.685.668.179)
Cộng	**56.507.272.656**	**(2.633.770.259)**	**8.823.736.759**	**(2.633.770.259)**

(*) Phải thu từ các bên liên quan chủ yếu là các khoản tạm ứng thanh toán để mua tôn, thép. Tại ngày báo cáo, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản tiền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.6. Nợ xấu

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 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	14.025.758.014	-	14.099.669.190	-

Việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi được trích lập dựa trên các bằng chứng hiện có tại ngày báo cáo gồm:

- Tuổi nợ của từng khoản phải thu;
- Khả năng thu hồi thực tế;
- Thông tin tài chính của khách hàng.

Ban Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì không có khả năng thanh toán và không thể liên lạc được. 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 30/06/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 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
Các khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số nợ 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 khoản còn lại	11.129.442.156	-	Trên 03 năm	11.203.353.332	-	Trên 03 năm
Cộng	**14.025.758.014**	**-**		**14.099.669.190**	**-**	

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng đang đi trên đường	926.381.830	-	34.922.833.645	-
Nguyên liệu, vật liệu	122.929.544.794	-	136.575.268.790	-
Công cụ, dụng cụ	8.707.402.245	-	14.572.169.959	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	968.316.619	-	550.057.675	-
Sản phẩm	66.172.570.077	-	102.146.007.020	(659.414.414)
Hàng hóa	121.171.786.560	-	82.541.319.639	-
Cộng	**320.876.002.125**	**-**	**371.307.656.728**	**(659.414.414)**

Giá trị hàng tồn kho tại thời điểm cuối kỳ là 152.844.251.230 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay - Xem thêm Mục 5.16.

Lý do dẫn đến việc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho là do sản phẩm được lập dự phòng đã được bán hàng trong kỳ.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.8. Xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Mua sắm tài sản cố định	67.812.044.151	67.812.044.151	67.812.044.151	67.812.044.151
Dây chuyền cán nguội A	*66.812.180.335*	*66.812.180.335*	*66.812.180.335*	*66.812.180.335*
Tài sản cố định khác	*999.863.816*	*999.863.816*	*999.863.816*	*999.863.816*
Xây dựng cơ bản dở dang	39.083.492.795	39.083.492.795	23.372.847.356	23.372.847.356
Dây chuyền A	*29.800.905.408*	*29.800.905.408*	*18.870.446.411*	*18.870.446.411*
Xây dựng cơ bản dở dang khác	*9.282.587.387*	*9.282.587.387*	*4.502.400.945*	*4.502.400.945*
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	8.147.676.796	8.147.676.796	4.444.203.616	4.444.203.616
Sửa chữa ở Sóng Thần 2	*1.531.778.259*	*1.531.778.259*	*1.433.612.504*	*1.433.612.504*
Dây chuyền A	*1.147.031.334*	*1.147.031.334*	*1.102.496.333*	*1.102.496.333*
Dây chuyền B	*1.867.828.305*	*1.867.828.305*	*912.016.105*	*912.016.105*
Sửa chữa Lò A	*1.770.885.131*	*1.770.885.131*	*694.091.819*	*694.091.819*
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ khác	*1.830.153.767*	*1.830.153.767*	*301.986.855*	*301.986.855*
Cộng	**115.043.213.742**	**115.043.213.742**	**95.629.095.123**	**95.629.095.123**

(*) Theo nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ/2025 ngày 26/06/2025 tổng dự toán chi phí đầu tư là 2 triệu USD (+/10%) – Xem thêm Mục 6.5, thời gian hoàn thành dự kiến vào Quý II/2026.

Dây chuyền cán nguội đảo chiều 6 trục đã được thông qua việc gia hạn thời gian tiếp tục đầu tư, mua sắm tại Đại hội đồng cổ đông theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Số 01/NQ-ĐHĐCĐ/2026, ngày 30 tháng 06 năm 2026.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.9. 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 01/01/2026	21.033.053.933	213.578.426.352	23.660.332.767	412.032.978	258.683.846.030
Tại ngày 30/06/2026	**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 01/01/2026	14.830.973.866	39.060.933.964	23.258.571.213	412.032.978	77.562.512.021
Khấu hao trong kỳ	363.610.631	9.784.169.378	151.305.488	-	10.299.085.497
Tại ngày 30/06/2026	**15.194.584.497**	**48.845.103.342**	**23.409.876.701**	**412.032.978**	**87.861.597.518**
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2026	6.202.080.067	174.517.492.388	401.761.554	-	181.121.334.009
Tại ngày 30/06/2026	**5.838.469.134**	**164.733.323.312**	**250.456.066**	**-**	**170.822.248.512**

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 54.052.066.522 VND. (Tại ngày 31/12/2025: 52.350.546.522 VND).

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu trong kỳ như sau:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND	Thời gian sử dụng còn lại
Tài sản cố định hữu hình số 1	98.586.720.781	12.323.340.105	86.263.380.676	105 tháng
Tài sản cố định hữu hình số 2	60.000.000.000	11.500.000.000	48.500.000.000	97 tháng
Tài sản cố định hữu hình số 3	25.392.097.496	5.078.419.488	20.313.678.008	96 tháng
Các tài sản còn lại	74.705.027.753	58.959.837.925	15.745.189.828	
Tại ngày 30/06/2026	**258.683.846.030**	**87.861.597.518**	**170.822.248.512**	

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Khoản mục	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	11.240.727.730	-	-	11.240.727.730
Nhà xưởng	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	5.682.300.965	142.846.854	-	5.539.454.111
Nhà xưởng	5.855.592.163	225.815.370	-	5.629.776.793
Cộng	**11.537.893.128**	**368.662.224**	**-**	**11.169.230.904**
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	5.558.426.765			5.701.273.619
Nhà xưởng	2.831.190.498			3.057.005.868
Cộng	**8.389.617.263**			**8.758.279.487**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.170.475.316 VND (tại ngày 31/12/2025: 4.170.475.316 VND).

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay là 1.074.994.118 VND (tại ngày 31/12/2025: 1.109.212.514 VND) – Xem thêm Mục 5.16.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	5.148.590.111	5.824.304.714
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	368.662.224	412.759.542

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)

5.11. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí thuê đất trả trước cho nhiều kỳ (*)	32.570.013.835	33.141.403.603

(*) Tiền thuê đất trả trước là tiền thuê đất tại Khu Công Nghiệp Sóng Thần III theo các hợp đồng thuê đất để xây dựng nhà máy với thời hạn thuê đến năm 2055.

Giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 của quyền sử dụng đất thuê là 32.570.013.835 VND đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay của Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc – Xem thêm Mục 6.4.

5.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 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 6.4	5.426.036.744	5.426.036.744	5.981.014.084	5.981.014.084
Phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả người bán ngắn hạn:				
Công ty TNHH Tôn Thép Kokoro	12.248.592.180	12.248.592.180	-	-
Công ty TNHH AK Specialty Vina	8.364.935.694	8.364.935.694	-	-
Shenzhen one Touch Business	8.267.292.713	8.267.292.713	8.267.292.713	8.267.292.713
Các khoản còn lại	32.094.136.435	32.094.136.435	75.493.783.655	75.493.783.655
Cộng	**66.400.993.766**	**66.400.993.766**	**89.742.090.452**	**89.742.090.452**

5.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Công ty Cổ Phần Avatar Vinh	9.066.504.138	-
HK H Dynamic International Limited	2.606.000.000	3.651.204.370
Các khoản còn lại	1.914.885.515	1.773.196.227
Cộng	**13.587.389.653**	**5.424.400.597**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là số tiền các khách hàng trả trước để mua tôn, thép.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí lãi vay phải trả	5.996.734.270	3.944.071.567
Chi phí mua tôn, thép từ Công ty TNHH MTV Sản Xuất Và Đầu Tư Đức Long (*) đã nhập kho, hóa đơn đã nhận trong tháng 7/2026	7.109.892.570	-
Các khoản còn lại	-	214.052.358
Cộng	**13.106.626.840**	**4.158.123.925**

5.15. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 6.4	2.099.160.897	2.159.661.245
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.196.890.320	4.138.154.823
Cộng	**7.296.051.217**	**6.297.816.068**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.16. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc (Tên cũ: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gò Vấp	554.002.025.297	554.002.025.297	555.470.386.540	529.453.892.764	527.985.531.521	527.985.531.521
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần	89.977.099.112	89.977.099.112	90.386.900.351	90.366.337.029	89.956.535.790	89.956.535.790
Vay bên liên quan	-	-	60.482.113.040	123.206.113.040	62.724.000.000	62.724.000.000
Cộng	**643.979.124.409**	**643.979.124.409**	**706.339.399.931**	**743.026.342.833**	**680.666.067.311**	**680.666.067.311**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc – Chi nhánh Gò Vấp:

Hạn mức vay	:	600.000.000.000 VND (Sáu trăm tỷ VND).
Số dư vay	:	554.002.025.297 VND.
Thời hạn vay	:	Đến hết ngày 17 tháng 07 năm 2026. Tại ngày báo cáo, công ty đang thực hiện các thủ tục sửa đổi bổ sung "Hạn mức cho vay" và "Thời hạn duy trì hạn mức".
Lãi suất	:	Theo từng giấy nhận nợ, dao động từ 5,8 - 8%/ năm.
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh nội địa và phát hành L/C trả chậm.
Tài sản đảm bảo	:	▪ Tài sản của Công ty gồm: ▪ 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 Tài Lộc – Chi nhánh Gò Vấp – Xem thêm Mục 5.7; ▪ Bất động sản đầu tư thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty – Xem thêm Mục 5.10. ▪ Tài sản của Bên liên quan là Bất động sản, sổ tiết kiệm và tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của các bên liên quan – Xem thêm Mục 6.4;

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

Hạn mức vay	:	90.000.000.000 VND (Chín mươi tỷ VND).
Số dư vay	:	89.977.099.112 VND.
Thời hạn vay	:	Đến hết ngày 11 tháng 09 năm 2026.
Lãi suất	:	Dao động khoảng 7%/năm.
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh sắt thép, tôn cuộn các loại; Mở LC; Chiết khấu; Phát hành bảo lãnh và các hình thức cấp tín dụng khác.
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 6.4.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.17. Vốn chủ sở hữu

5.17.1. 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 và phát triển VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ VND	Cộng VND
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 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	-	(63.699.913.260)	(63.699.913.260)
Tại ngày 30/06/2025	614.356.040.000	166.825.342.471	(14.481.143.515)	49.202.852.835	2.222.917.847	(73.943.407.904)	744.182.601.734
Lỗ trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	-	(82.003.690.906)	(82.003.690.906)
Tại ngày 01/01/2026	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
Lỗ trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	-	(73.101.505.175)	(73.101.505.175)
Tại ngày 30/06/2026	**614.356.040.000**	**166.825.342.471**	**(14.481.143.515)**	**49.202.852.835**	**2.222.917.847**	**(229.048.603.985)**	**589.077.405.653**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 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**

5.17.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
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 mua lại của chính mình)	(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.

5.18. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính riêng

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Ngoại tệ các loại:		
USD	3.606,17	3.659,40
SGD	46,63	-

5.19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa nội địa	671.195.317.846	542.496.546.033
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa xuất khẩu	41.417.602.303	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.456.915.675	5.859.205.842
Doanh thu khác (vật tư, phế liệu,...)	17.148.746.360	1.900.298.313
Cộng	**735.218.582.184**	**550.256.050.188**
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm Mục 6.4	137.770.294.824	232.358.466.700

Nguyên nhân doanh thu kỳ này tăng 34% so với kỳ trước chủ yếu do đơn đặt hàng tăng và có thêm doanh thu từ hoạt động xuất khẩu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.20. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn bán sản phẩm, hàng hóa nội địa	665.810.521.788	547.889.880.075
Giá vốn bán sản phẩm, hàng hóa xuất khẩu	40.828.879.850	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.559.895.693	412.759.542
Giá vốn bán hàng hóa khác	13.930.139.179	1.799.927.746
(Hoàn nhập) / Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(659.414.414)	944.428.394
Cộng	**721.470.022.096**	**551.046.995.757**

Nguyên nhân giá vốn hàng bán kỳ này tăng 31% so với kỳ trước chủ yếu do tăng theo xu hướng tăng của doanh thu như đã trình bày tại 5.19.

5.21. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con	40.564.271.730	30.402.468.063
Chi phí lãi vay (*)	26.367.000.492	19.306.862.745
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	1.351.460.826	152.049.591
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	28.113.469	211.151.166
Cộng	**68.310.846.517**	**50.072.531.565**

(*) Chi phí lãi vay kỳ này tăng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do khối lượng vay của Công ty trong kỳ cao hơn so với kỳ trước, làm cho chi phí lãi vay tăng.

5.22. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	3.490.149.628	4.229.686.495
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.721.936.979	1.630.518.643
Các khoản chi phí QLDN khác	1.295.599.094	1.203.276.165
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(73.911.176)	-
Cộng	**6.433.774.525**	**7.063.481.303**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.23. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí hoạt động trong thời gian tạm ngưng sản xuất	7.307.044.833	5.922.435.600
Chi tài trợ, ủng hộ	2.981.146.823	-
Các khoản khác	75.804.910	2.353.850
Cộng	**10.363.996.566**	**5.924.789.450**

5.24. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí mua hàng hóa	426.024.369.015	425.054.887.652
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	255.232.757.745	136.728.090.976
Chi phí nhân công	7.619.516.183	5.290.640.908
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.667.747.721	9.785.835.276
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.646.194.831	7.523.527.949
Chi phí khác bằng tiền	1.447.786.733	1.445.848.145
Chi phí / (Hoàn nhập) dự phòng	(733.325.590)	944.428.394
Cộng	**704.905.046.638**	**586.773.259.300**

5.25. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công ty vẫn còn được chuyển lỗ các năm trước nên không phát sinh thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này. Do đó, không có chi phí thuế TNDN trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn 06 tháng đầu năm 2026.

Theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được quyết toán theo năm tài chính. Do đó, số thuế thu nhập doanh nghiệp này sẽ được tính toán lại khi lập báo cáo tài chính cả năm 2026.

5.26. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	706.339.399.931	568.618.682.626

5.27. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(743.026.342.833)	(573.681.077.939)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

6. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1. Tính thời vụ hoặc tính chu kỳ của các hoạt động kinh doanh trong kỳ

Hoạt động kinh doanh của Công ty không chịu ảnh hưởng trọng yếu bởi yếu tố thời vụ hoặc chu kỳ, do đó kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ phản ánh tương đối đầy đủ xu hướng hoạt động của cả năm tài chính.

6.2. Ước tính kế toán, ảnh hưởng của các thay đổi ước tính kế toán đã được ghi nhận trong các kỳ trước

Công ty xác định rằng không có thay đổi nào trong các ước tính kế toán từ các kỳ trước có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính giữa niên độ hiện tại.

6.3. Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 153.596.650.562 VND và Công ty tiếp tục phát sinh khoản lỗ lớn từ hoạt động kinh doanh trong kỳ này.

Các điều kiện nêu trên cho thấy tồn tại 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. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào việc tạo ra dòng tiền và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh, thực hiện các giải pháp cân đối nguồn vốn để thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn và nhận được sự hỗ trợ cần thiết từ các bên liên quan.

Khi đánh giá giả định hoạt động liên tục, Ban Giám đốc đã xem xét các kế hoạch và biện pháp dự kiến thực hiện trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày 30 tháng 06 năm 2026, bao gồm:

- 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 chất lượng và tạo điều kiện cho hoạt động xuất khẩu trong thời gian tới.

Ban Giám đốc đã xem xét các kế hoạch kinh doanh, dự báo dòng tiền và các nguồn lực tài chính hiện có. Mặc dù kết quả thực hiện các kế hoạch nêu trên phụ thuộc vào những yếu tố và sự kiện trong tương lai, Ban Giám đốc tin rằng Công ty sẽ có đủ nguồn lực tài chính để tiếp tục hoạt động và thực hiện các nghĩa vụ đến hạn trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Trên cơ sở đó, Ban Giám đốc cho rằng việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp. Theo đó, báo cáo tài chính giữa niên độ này không bao gồm các điều chỉnh có thể phát sinh trong trường hợp Công ty không thể tiếp tục hoạt động theo giả định hoạt động liên tục.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

6.4. 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

Tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính riêng, số dư phải thu/(phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc	32.326.697.190	44.308.153.915
Công ty Cổ phần Sản xuất và Đầu tư Thép An Bình	28.993.201.484	20.015.378.884
Công ty TNHH MTV Tôn Đại Thiên Lộc	647.438.478	647.438.478
Cộng – Xem thêm Mục 5.3	**61.967.337.152**	**64.970.971.277**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước cho nhà cung cấp ngắn hạn – Xem thêm Mục 5.4:		
Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc	8.318.764.300	-

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn về tạm ứng, chi hộ, cho mượn:		
Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc	53.200.073.955	3.836.074.245
Công ty TNHH Sản Xuất Thép Tâm Đức	72.211.000	72.211.000
Bà Nguyễn Thị Bích Liên, Phó Chủ tịch HĐQT	-	10.000.000
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa, Chủ tịch HĐQT	-	698.000
Cộng – Xem thêm Mục 5.5	**53.272.284.955**	**3.918.983.245**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc	(4.504.014.149)	(4.958.408.849)
Công ty TNHH Sản Xuất Thép Tâm Đức	(922.022.595)	(922.022.595)
Công ty Cổ phần Sản xuất và Đầu tư Thép An Bình	-	(100.582.640)
Cộng – Xem thêm Mục 5.12	**(5.426.036.744)**	**(5.981.014.084)**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả ngắn hạn khác về thu, chi hộ:		
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)
Cộng – Xem thêm Mục 5.15	**(2.099.160.897)**	**(2.159.661.245)**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa, Chủ tịch HĐQT:		
Chi phí phải trả về lãi vay	(4.682.141.867)	(2.629.479.164)

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán nguyên liệu, sản phẩm và hàng hóa:		
Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc	92.600.486.395	232.358.466.700
Công ty Cổ phần Sản xuất và Đầu tư Thép An Bình	45.169.808.429	-
Cộng – Xem thêm Mục 5.19	**137.770.294.824**	**232.358.466.700**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua nguyên liệu và hàng hóa:		
Công ty TNHH MTV Thép Đại Thiên Lộc	54.385.490.400	1.285.297.215
Công ty Cổ phần Sản xuất và Đầu tư Thép An Bình	87.633.317.591	-
Cộng	**142.018.807.991**	**1.285.297.215**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa, Chủ tịch HĐQT:		
Vay tiền	60.482.113.040	23.366.000.000
Lãi vay	2.052.662.703	607.679.877

Công ty cũng nhận tiền từ các bên liên quan khi cần để bổ sung vốn lưu động. Lãi được trích theo lãi suất kinh doanh thông thường. Khoản vay từ các bên liên quan chịu lãi suất là 9,5% đối với VND. Khoản vay này được bảo đảm và không có thời gian hoàn trả cụ thể.

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 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 5.11.

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 TMCP Sài Gòn Tài Lộc – Chi nhánh Gò Vấp và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần – Xem thêm Mục 5.16.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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 kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	88.011.900	-
Bà Nguyễn Thị Bích Liên	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm thành viên Uỷ ban kiểm toán	31.729.600	22.503.600
Bà Nguyễn Thanh Dung	Phó Tổng Giám đốc	171.093.400	165.450.600
Nguyễn Thanh Loan	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 06 năm 2026)	22.690.300	-
Bà Đoàn Thị Bích Thúy	Trưởng Ban kiểm toán nội bộ	87.163.900	33.596.800
Bà Nguyễn Thị Hồng Thu	Thành viên Ban kiểm toán nội bộ	88.173.900	84.875.200
Bà Cao Thị Trang	Thành viên Ban kiểm toán nội bộ	60.363.100	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	Thành viên Ban kiểm toán nội bộ	-	28.095.500
Cộng		**549.226.100**	**334.521.700**

6.5. 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 báo cáo tình hình tài chính riêng nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dây chuyền cán nguội đảo chiều 6 trục – Xem thêm Mục 5.8	72.157.154.762	72.157.154.762

6.6. 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 là 5 – 20 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi kỳ:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	5.148.590.111	5.824.304.714

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có các khoản thu tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Từ 1 năm trở xuống	11.196.787.107	11.543.344.572
Trên 1 năm đến 5 năm	6.690.318.409	20.853.400.099
Trên 5 năm	3.145.454.545	3.227.272.727
Cộng	**21.032.560.061**	**35.624.017.399**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

6.7. Cam kết khác

Tại ngày báo cáo, ngoài các cam kết đã thuyết minh, Công ty không có nghĩa vụ trọng yếu tiềm tàng nào khác.

6.8. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngày 30 tháng 07 năm 2026, Công ty đã nhận được đơn từ nhiệm Thành viên Hội đồng Quản trị đề ngày 30 tháng 07 năm 2026 của bà Trần Thị Thanh Trúc. Đến hiện tại, Công ty chưa có văn bản chấp thuận đơn từ nhiệm này.

Ngoài sự kiện đã nêu ở trên, không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 08 năm 2026

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