

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI SMC
VÀ
CÁC CÔNG TY CON**

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 58

THI
S. D. N.
E

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI SMC VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại SMC và các công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại SMC (gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002772 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 10 năm 2004 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 24 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303522206 ngày 22 tháng 01 năm 2026 về việc bổ sung thêm người đại diện pháp luật.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là SMC kể từ ngày 30 tháng 10 năm 2006 theo Giấy phép niêm yết số 62/UBCK-GPNY do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29 tháng 9 năm 2006.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: SMC Trading Investment Joint Stock Company.

Tên viết tắt: SMC J.S.C.

Mã chứng khoán: SMC.

Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng.

Trụ sở chính: 124 - 126 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Tập đoàn được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

		Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Phạm Hoàng Anh	Chủ tịch HĐQT	Ngày 25/9/2025	
Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan	Chủ tịch HĐQT		Ngày 25/9/2025
Bà Nguyễn Ngọc Ý Nhi	Phó Chủ tịch HĐQT		
Ông Kishimoto Hideki	Thành viên		
Ông Hoàng Trung Dũng	Thành viên	Ngày 25/9/2025	
Ông Nguyễn Ngọc Anh Duy	Thành viên	Ngày 25/9/2025	
Ông Đặng Huy Hiệp	Cố vấn HĐQT	Ngày 07/01/2026	
Ông Nguyễn Hữu Kinh Luân	Thành viên		Ngày 31/12/2025
Ông Vũ Anh Nguyên	Thành viên		Ngày 31/12/2025
Ông Fujitsuka Masahiko	Thành viên	Ngày 22/5/2025	Ngày 31/12/2025
Ông Hứa Vũ	Thành viên	Ngày 22/5/2025	Ngày 25/9/2025

Ban Kiểm soát

Bà Võ Thị Tố Ngân	Trưởng ban		
Bà Lê Thị Cẩm Tú	Thành viên		
Bà Đặng Thị Thu Trang	Thành viên		
Bà Thái Thị Vân Anh	Thành viên	Ngày 25/9/2025	
Ông Nguyễn Quang Trung	Thành viên	Ngày 25/9/2025	Ngày 31/12/2025

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng		Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám đốc	Ngày 07/01/2026	
Ông Đặng Huy Hiệp	Tổng Giám đốc		Ngày 07/01/2026
Bà Nguyễn Ngọc Ý Nhi	Phó Tổng Giám đốc		
Bà Nguyễn Thị Kim Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc		Ngày 30/9/2025
Ông Nguyễn Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 08/12/2025	
Ông Nguyễn Hữu Kinh Luân	Phó Tổng Giám đốc thường trực		Ngày 25/3/2026
Ông Nguyễn Văn Lâm	Kế toán trưởng		

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Ông Phạm Hoàng Anh	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 15/10/2025 đến nay)
Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám đốc (từ ngày 22/01/2026 đến nay)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 14/10/2025)

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC được chọn là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

6. Xác nhận (tiếp theo)

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp.HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Trung

Tổng Giám đốc

52
IG
PT
HU
M
Ốt

Số: A0725358-HN/MOORE AISC-DN7**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI SMC VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SMC** (gọi tắt là "Công ty") và **các công ty Con** (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của **Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại SMC và các công ty Con** tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc báo cáo về:

- Như đã được chú thích tại mục X.2 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn và các công ty thành viên trong Group Novaland (gọi tắt là "Group Novaland") đã tiến hành ký kết các biên bản xác nhận công nợ và thỏa thuận thanh toán/thỏa thuận cản trừ tài sản. Vào ngày 30/01/2026, Tập đoàn và Group Novaland đã ký kết các văn bản thỏa thuận nhằm đảm bảo nghĩa vụ thanh toán đối với các khoản phải thu của Tập đoàn. Các giao dịch này phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 và được Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xác định là sự kiện phát sinh sau kỳ kế toán năm cung cấp thêm bằng chứng về các sự việc đã tồn tại trong năm tài chính cần phải điều chỉnh trước khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Trên cơ sở đó, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã rà soát, đánh giá lại khả năng thu hồi và điều chỉnh mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

- Khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số X.5 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2025 của Tập đoàn bị âm 75.435.484.367 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nợ ngắn hạn của Tập đoàn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 687.794.683.183 VND. Những yếu tố này làm nảy sinh sự hoài nghi về khả năng tiếp tục hoạt động của Tập đoàn trong tương lai. Các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không bao gồm những điều chỉnh (nếu có) phát sinh từ sự kiện nêu trên.

Các vấn đề này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Tp.HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



NGUYỄN VĂN TUYẾN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
Kiểm toán số: 0111-2023-005-1



HÀ QUẾ ANGA
KIỂM TOÁN VIÊN

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
Kiểm toán số: 2801-2024-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.692.183.784.828	3.086.659.368.507
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	135.320.970.073	143.281.861.697
1. Tiền	111		121.320.970.073	45.781.861.697
2. Các khoản tương đương tiền	112		14.000.000.000	97.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	491.810.246.575	505.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		491.810.246.575	505.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.432.902.187.307	1.546.619.776.587
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	1.490.305.960.782	1.773.566.850.606
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	39.337.877.635	99.531.539.093
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	82.431.657.935	24.989.633.515
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(179.173.309.045)	(351.468.246.627)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	411.191.502.074	627.737.119.083
1. Hàng tồn kho	141		421.035.091.186	646.418.393.324
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(9.843.589.112)	(18.681.274.241)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		220.958.878.799	264.020.611.140
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	1.587.434.201	3.499.617.490
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		217.470.688.476	258.205.950.957
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17a	1.900.756.122	2.315.042.693
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.761.526.090.684	1.691.523.179.758
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		147.767.623.037	34.436.749.274
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	3.609.704.278	3.609.704.278
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	115.601.883.363	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	32.165.739.674	34.436.749.274
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.3b	(3.609.704.278)	(3.609.704.278)
II. Tài sản cố định	220		865.924.046.801	1.206.287.530.233
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	543.176.637.739	829.878.313.043
- Nguyên giá	222		941.788.536.087	1.648.080.617.261
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(398.611.898.348)	(818.202.304.218)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	219.494.561.238	272.626.440.993
- Nguyên giá	225		298.518.300.447	339.831.675.532
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(79.023.739.209)	(67.205.234.539)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	103.252.847.824	103.782.776.197
- Nguyên giá	228		112.535.841.108	112.535.841.108
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(9.282.993.284)	(8.753.064.911)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	6.114.434.051	6.477.667.757
- Nguyên giá	231		9.080.842.650	9.080.842.650
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.966.408.599)	(2.603.174.893)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		316.636.644.671	609.942.693
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	316.636.644.671	609.942.693
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	219.545.039.381	217.729.225.291
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		111.033.792.090	114.644.689.356
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		157.147.500.000	157.147.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(54.636.252.709)	(60.062.964.065)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		6.000.000.000	6.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		205.538.302.743	225.982.064.510
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	205.167.671.573	222.929.854.088
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.14a	370.631.170	3.052.210.422
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.453.709.875.512	4.778.182.548.265

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.446.311.744.457	3.968.338.535.252
I. Nợ ngắn hạn	310		3.379.978.468.011	3.709.283.937.976
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.15	1.196.979.090.326	1.420.521.537.782
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	52.937.464.969	59.134.256.148
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17b	97.666.153.151	29.913.393.486
4. Phải trả người lao động	314		4.705.897.001	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	8.834.792.827	8.992.769.459
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	1.343.251.180	351.120.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	1.451.811.038	10.829.802.632
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	2.013.341.949.560	2.173.481.234.090
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.718.057.959	6.059.824.379
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		66.333.276.446	259.054.597.276
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	105.160.296	210.320.598
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21bcd	35.857.957.129	217.074.064.253
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.14b	30.370.159.021	41.770.212.425
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.007.398.131.055	809.844.013.013
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1.007.398.131.055	809.844.013.013
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		736.785.870.000	736.785.870.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		736.785.870.000	736.785.870.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		253.132.567.160	253.132.567.160
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(717.500.000)	(717.500.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		40.491.849.938	(139.625.294.642)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(139.625.294.642)	(168.865.083.788)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		180.117.144.580	29.239.789.146
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		(22.294.656.043)	(39.731.629.505)
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.453.709.875.512	4.778.182.548.265

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Thủy

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Lâm

Tp.HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		7.011.877.340.158	8.931.097.877.784
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.577.845.896	1.303.065.988
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	7.010.299.494.262	8.929.794.811.796
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	7.008.942.041.488	8.924.084.713.782
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.357.452.774	5.710.098.014
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	26.538.504.102	241.891.587.232
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	145.642.253.042	234.174.123.816
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>148.362.861.686</i>	<i>176.410.865.717</i>
8. Phần lãi (hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.090.942.598)	(5.006.037.227)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	68.864.437.874	91.911.028.525
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	(86.683.774.841)	(95.466.546.960)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh / (lỗ) (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		(101.017.901.797)	11.977.042.638
12. Thu nhập khác	31	VI.6	418.888.295.118	98.178.473.924
13. Chi phí khác	32	VI.7	69.251.383.484	62.480.441.375
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		349.636.911.634	35.698.032.549
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		248.619.009.837	47.675.075.187
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	59.783.365.947	24.584.290.104
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(8.718.474.152)	11.016.612.119
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		197.554.118.042	12.074.172.964
Cổ đông của Công ty mẹ	61		180.117.144.580	29.239.789.146
Cổ đông không kiểm soát	62		17.436.973.462	(17.165.616.182)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	2.447	397
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	1.223	397

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Thủy

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Lâm

Tp. HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		248.619.009.837	47.675.075.187
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8-11	89.937.750.943	111.624.309.490
- Các khoản dự phòng	03	VI.2,4,5b	(178.454.070.400)	(145.382.019.276)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(451.034.762)	1.781.629.328
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(415.866.992.434)	(341.855.479.037)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	148.462.861.682	177.408.845.519
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(107.752.475.134)	(148.747.638.789)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		149.378.398.468	268.735.168.208
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		416.086.614.070	208.386.354.976
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(371.976.091.301)	(801.428.604.425)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		19.674.365.804	147.823.261.288
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(149.693.754.993)	(182.484.460.333)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17b	(27.810.774.861)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.341.766.420)	(359.518.930)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(75.435.484.367)	(508.075.438.005)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(2.084.942.668)	(4.683.953.942)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		380.827.732.560	287.410.103.840
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(665.860.246.575)	(545.170.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		673.303.462.500	524.656.095.890
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	109.719.952.397
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		22.584.991.506	238.362.386.483
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		408.770.997.323	610.294.584.668

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	5.530.043.920.591	7.755.826.400.838
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(5.816.685.386.207)	(8.328.601.751.753)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(54.701.184.303)	(55.983.112.665)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(341.342.649.919)	(628.758.463.580)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(8.007.136.963)	(526.539.316.917)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		143.281.861.697	669.710.791.326
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		46.245.339	110.387.288
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	135.320.970.073	143.281.861.697

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Thủy

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Lâm

Tp. HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Trung

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại SMC (gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002772 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 10 năm 2004 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 24 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303522206 ngày 22 tháng 01 năm 2026 về việc bổ sung thêm người đại diện pháp luật.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là SMC kể từ ngày 30 tháng 10 năm 2006 theo Giấy phép niêm yết số 62/UBCK-GPNY do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29 tháng 9 năm 2006.

Trụ sở chính: 124 - 126 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu sắt thép, hàng kim khí, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, thiết bị xây lắp, thiết bị cơ khí, khung kho nhà xưởng bằng cấu kiện nhôm, thép, inox (không sản xuất tại trụ sở). Xây dựng, lắp đặt công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi. Sửa chữa nhà ở, trang trí nội thất. Lập dự án đầu tư xây dựng. Kinh doanh nhà. Mua bán hàng kim khí điện máy, thực phẩm. Dịch vụ giao nhận, kho vận hàng hoá nội địa và xuất khẩu.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm 2025, bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục tăng trưởng chậm, chịu ảnh hưởng bởi lạm phát kéo dài tại các nền kinh tế lớn, các xung đột địa chính trị và sự gián đoạn của chuỗi cung ứng toàn cầu. Thị trường thép quốc tế và trong nước tiếp tục chịu áp lực điều chỉnh do nhu cầu tiêu thụ suy giảm và sự gia tăng nguồn cung thép giá thấp, đặc biệt từ Trung Quốc, dẫn đến mặt bằng giá thép giảm so với các năm trước. Các yếu tố này đã ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động sản xuất - kinh doanh của Tập đoàn, thể hiện qua việc doanh thu và hiệu quả hoạt động trong năm 2025 giảm so với năm trước.

Trước bối cảnh thị trường chưa có nhiều cải thiện, Tập đoàn tiếp tục triển khai các biện pháp tái cơ cấu và kiểm soát chi phí đã được thực hiện từ các năm trước, bao gồm việc điều chỉnh quy mô hoạt động và thay đổi một số nhân sự quản lý chủ chốt trong Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc nhằm phù hợp với điều kiện thị trường. Trong năm 2025, ngoài kết quả từ hoạt động kinh doanh chính, Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thu nhập phát sinh từ việc thanh lý, chuyển nhượng tài sản và xử lý công nợ, qua đó góp phần vào kết quả kinh doanh của Tập đoàn trong năm.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 450 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 606 nhân viên).

7. Cấu trúc Tập đoàn

7.1. Tổng số các công ty Con:

Tập đoàn có mười (10) công ty Con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

7.2. Danh sách các công ty Con được hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có mười (10) công ty Con sở hữu trực tiếp, cụ thể như sau:

Tên công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Thép SMC (I)	Sản xuất, thương mại, và dịch vụ	100%	100%	100%

Trụ sở hoạt động: Đường 1B, KCN Phú Mỹ I, phường Phú Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.2. Danh sách các công ty Con được hợp nhất (tiếp theo):

Tên công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Thương mại SMC	Thương mại, dịch vụ và xây dựng	100%	100%	100%
Trụ sở hoạt động: Đường số 5, KCN Đồng An, phường Bình Hòa, Tp. Hồ Chí Minh.				
Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC (ii)	Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây dựng	100%	100%	100%
Trụ sở hoạt động: KCN Phú Mỹ I, phường Phú Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh.				
Công ty TNHH MTV SMC Hiệp Phước	Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây dựng	100%	100%	100%
Trụ sở hoạt động: 124 - 126 Ung Văn Khiêm, Phường Thạnh Mỹ Tây, Tp. Hồ Chí Minh.				
Công ty TNHH MTV SMC Đà Nẵng (iii)	Sản xuất, thương mại và dịch vụ	100%	100%	100%
Trụ sở hoạt động: số 359 đường 29/3, Phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng.				
Công ty TNHH MTV SMC Tân Tạo (iv)	Thương mại, dịch vụ và xây dựng	100%	100%	100%
Trụ sở hoạt động: Lô 33 đường Trung Tâm, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo, Tp. Hồ Chí Minh.				
Công ty TNHH MTV Cơ khí Chính xác SMC Phú Mỹ	Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây dựng	100%	100%	100%
Trụ sở hoạt động: Đường N7, KCN Phú Mỹ II, phường Tân Phước, Tp. Hồ Chí Minh.				
Công ty TNHH Gia công Thép SMC Phú Mỹ	Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây dựng	100%	100%	100%
Trụ sở hoạt động: Đường N7, KCN Phú Mỹ II, phường Tân Phước, Tp. Hồ Chí Minh.				
Công ty TNHH Thiết bị - Tự động SMC Phú Mỹ	Sản xuất, thương mại và dịch vụ	100%	100%	100%
Trụ sở hoạt động: Đường số 9, KCN Phú Mỹ I, phường Phú Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh.				
Công ty TNHH Liên doanh Ông Thép Sendo (v)	Sản xuất, thương mại và dịch vụ	75%	75%	75%
Trụ sở hoạt động: Đường 1A, KCN Phú Mỹ I, phường Phú Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh.				

(i) Công ty TNHH Thép SMC ("Thép SMC") đã chấm dứt hoạt động đầu tư dự án "Mở rộng nhà máy sản xuất, gia công các sản phẩm sắt thép" theo Nghị quyết số 487/2025/NQ-HĐQT ngày 24/11/2025 của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công ty và Công văn số 6042/TB-BQL ngày 15/12/2025 của Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC ("Cơ khí Thép SMC") đã chấm dứt hoạt động đầu tư dự án "Nhà máy Cơ khí - Thép SMC" theo Nghị quyết số 487/2025/NQ-HĐQT ngày 24/11/2025 của HĐQT Công ty và Thông báo số 6598/TB-BQL ngày 23/12/2025 của Ban Quản lý các Khu chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 05/01/2026, Cơ khí Thép SMC đã chính thức bàn giao lại toàn bộ đất thuê cho Công ty Đầu tư và Khai thác Hạ tầng KCN Đồng Xuyên và Phú Mỹ I tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Công ty IZICO) và Cơ khí Thép SMC đang thực hiện các thủ tục thay đổi địa chỉ kinh doanh về địa chỉ số 09, KCN Phú Mỹ I, Phường Phú Mỹ, Tp.HCM theo Nghị quyết số 488/2025/NQ-HĐQT ngày 24/11/2025 của HĐQT Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.2. Danh sách các công ty Con được hợp nhất (tiếp theo):

(iii) Theo Nghị quyết số 173/2025/NQ-HĐQT ngày 28/5/2025, Hội đồng Quản trị Công ty thống nhất thông qua việc giải thể Công ty TNHH MTV SMC Đà Nẵng nhằm tái cấu trúc lại hoạt động kinh doanh. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, công ty Con này vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục giải thể.

(iv) Theo Nghị quyết số 530/2025/NQ-HĐQT ngày 17/12/2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thống nhất thông qua việc cấp vốn bổ sung cho Công ty TNHH MTV SMC Tân Tạo ("SMC Tân Tạo") bằng nguồn vốn cho vay với số tiền là 50.000.000.000 VND. SMC Tân Tạo đã đạt giấy chứng nhận kinh doanh tăng vốn vào ngày 29/01/2026.

(v) Theo Biên bản họp Hội đồng Thành viên số 10/2025/BBH-HĐTV và Nghị quyết số 11/2025/NQ-HĐTV ngày 28/02/2025 của Công ty TNHH LD Ông Thép Sendo ("Sendo"), Sendo đã tiến hành đã thực hiện thanh lý nhiều tài sản cố định, với giá trị thanh lý chiếm khoảng 87,45% tổng giá trị tài sản cố định hiện có của Sendo. Dẫn đến, kết quả kinh doanh của Sendo có lãi từ việc thanh lý TSCĐ.

7.3. Danh sách các công ty Liên kết, Liên doanh được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có ba (03) công ty Liên kết, Liên doanh, cụ thể như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH SMC - Summit	50%	50%	50%
Công ty TNHH Hanwa SMC Steel Service Hà Nội	35%	35%	35%
Công ty TNHH SMC Toami	25%	25%	25%

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

9. Sự kiện quan trọng phát sinh trong năm

- Trên cơ sở các biên bản xác nhận công nợ và văn bản thỏa thuận về việc cam kết thanh toán giữa Tập đoàn và Công ty CP Novagroup cùng các công ty thành viên (gọi tắt là "Group Novaland"), trong năm 2025 Tập đoàn và Group Novaland đã ký kết các hợp đồng mua bán bất động sản để cản trừ một phần công nợ phải thu của Tập đoàn đối với Group Novaland. Theo đó, Tập đoàn đã ghi nhận tăng tài sản chờ bán giao (tài khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang – Thuyết minh V.12) với giá trị 316.165.533.560 VND và phân loại sang tài khoản trả trước cho người bán (Thuyết minh V.4b) nhằm phản ánh việc mua/thuê dài hạn bất động sản với giá trị 115.601.883.363 VND từ việc thực hiện cản trừ công nợ phải thu từ Group Novaland.

- Bên cạnh đó, trong khuôn khổ việc tái cơ cấu hoạt động theo chỉ đạo của Hội đồng Quản trị, một số công ty Con của Tập đoàn đã thực hiện thanh lý, chuyển nhượng tài sản cố định và ghi nhận lãi từ các giao dịch này là 386.742.635.335 VND.

10. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Tập đoàn sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Tập đoàn trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tập đoàn áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016 ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại SMC và các công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các công ty Con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty Con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các công ty Con.

Các báo cáo tài chính của các công ty Con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty Con và Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty Con không được nắm giữ bởi Tập đoàn, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Tập đoàn trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty Con.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (tiếp theo)**Xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh**

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn và ngân hàng.

Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.

Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tập đoàn thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm 31/12/2025.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm 31/12/2025.

3. Tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4. Các khoản đầu tư tài chính**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Các khoản cổ tức được chia bằng cổ phiếu

Đối với khoản cổ tức được chia bằng cổ phiếu, Tập đoàn chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu được nhận trên thuyết minh Báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ cho giai đoạn trước ngày đầu tư không phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính mà ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Doanh nghiệp có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

5. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác (tiếp theo)

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: theo thông tư quy định;
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính và các chi phí chung có liên quan phát sinh.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Tài sản cố định (TSCĐ)**7.1 TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.2 TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. 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.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 (trước 01/07/2004) mà Công ty đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

7.3 TSCĐ thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê.

Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

7.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 15 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	01 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 09 năm
Tài sản cố định thuê tài chính	06 - 15 năm
Chương trình phần mềm	02 - 20 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay) có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

9. Bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Cơ sở hạ tầng

25 năm

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định: Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

Tiền thuê đất trả trước: Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Tập đoàn đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

11. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Nợ phải trả (tiếp theo)

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ

12. Chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ theo Hợp đồng lao động và Quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng với tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương cơ bản của người lao động.

13. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán trong trường hợp Tập đoàn đã giao hàng hóa cho người mua và người mua chấp nhận thanh toán.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

14. Vay và nợ thuê tài chính

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản nợ thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

15. Các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

16. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

17. Trái phiếu

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội được áp dụng theo phương pháp đường thẳng.

- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức/lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác

Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

19. Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

20. Doanh thu và thu nhập khác**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn năm (5) điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; lãi chuyển nhượng vốn).

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

21. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

22. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán, ...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

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

Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các lương nhân viên bộ phận bán hàng; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên bán hàng; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, hoa hồng bán hàng, đóng gói, vận chuyển, ...

b. 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; 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; thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

24. Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

24. Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Thuế suất Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế; đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Do chưa chắc chắn có được lợi nhuận tính thuế trong tương lai nên Tập đoàn đã không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng.

Thuế suất thuế TNDN hiện hành của Tập đoàn là 20%, riêng Công ty TNHH Cơ khí Chính xác SMC Phú Mỹ và Công ty TNHH Gia công Thép SMC Phú Mỹ là được ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp cho dự án đầu tư mới liên quan đến sản xuất thép cao cấp, thép hợp kim như sau: thuế suất ưu đãi 17% trong 10 năm kể từ khi có doanh thu; miễn 02 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tính từ năm đầu tiên công ty này có phát sinh thu nhập chịu thuế từ dự án.

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 các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

25. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong năm chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

26. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết, không được niêm yết và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

26. Công cụ tài chính (tiếp theo)**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

27. Các bên liên quan

Theo Chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”);

(ii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iii) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(iv) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (ii) hoặc trường hợp (iii) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mỗi quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

28. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty có quy mô trên toàn quốc nên trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh, còn báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	121.320.970.073	45.781.861.697
Tiền mặt	396.275.246	823.704.620
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	120.924.694.827	44.958.157.077
Các khoản tương đương tiền	14.000.000.000	97.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (lãi suất từ 1,9% - 2,4%/ năm) (*)	14.000.000.000	97.500.000.000
Cộng	135.320.970.073	143.281.861.697

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng được sử dụng để cầm cố nhằm đảm bảo một phần cho các khoản vay tại các ngân hàng: Xem thuyết minh V.21.

2. Các khoản đầu tư tài chính: (Xem trang 49-50).

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	1.490.305.960.782	(173.031.255.400)	1.773.566.850.606	(346.821.914.616)
Khách hàng trong nước (i)	1.481.948.977.964	(167.198.442.673)	1.761.097.517.184	(346.821.914.616)
Công ty TNHH SX TM Cơ khí Hiếu Hạnh	34.998.120.747	(11.939.012.651)	69.793.934.397	(10.061.636.856)
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	440.796.852.909	-	440.796.852.909	(125.498.724.253)
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley	10.758.647.590	-	169.260.183.239	(1.452.837.284)
Công ty TNHH The Forest City	5.007.844.544	(258.311.184)	131.505.957.524	(182.008.631)
Công ty CP Thép Nam Sơn (ii)	285.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Tôn Thép Kokoro	95.946.822.757	-	21.696.454.854	-
Phải thu các bên liên quan (Xem thuyết minh X.3)	8.239.974.581	-	22.479.485.274	-
Các khách hàng khác	601.200.714.836	(155.001.118.838)	905.564.648.987	(209.626.707.592)
Khách hàng nước ngoài (493,815.43 USD)	8.356.982.818	(5.832.812.727)	12.469.333.422	-
Eoun Steel Co., Ltd.	8.332.589.610	(5.832.812.727)	8.332.589.610	-
Các khách hàng khác	24.393.208	-	4.136.743.812	-
b. Dài hạn	3.609.704.278	(3.609.704.278)	3.609.704.278	(3.609.704.278)
Khách hàng trong nước	3.609.704.278	(3.609.704.278)	3.609.704.278	(3.609.704.278)
Khách hàng khác	3.609.704.278	(3.609.704.278)	3.609.704.278	(3.609.704.278)
Cộng (iii)	1.493.915.665.060	(176.640.959.678)	1.777.176.554.884	(350.431.618.894)

(i) Trong đó, bao gồm số dư phải thu khách hàng trong nước có gốc ngoại tệ là 35,997.54 USD tương đương 939.895.769 VND.

(ii) Khoản tiền phải thu từ Công ty CP Thép Nam Sơn sẽ được dùng để thanh toán cho các khoản vay tại ngân hàng (xem thuyết minh số V.21 - Vay và nợ thuê tài chính).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng (tiếp theo)

(iii) Trong đó, bao gồm sự thay đổi của số dư phải thu và dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản phải thu từ các đơn vị thuộc Group Novaland chủ yếu đến từ việc cần trừ công nợ và đánh giá lại khả năng thu hồi các khoản phải thu này theo các thỏa thuận đã ký kết. Chi tiết được đề cập tại Thuyết minh I.9 và X.2.

4. Trả trước cho người bán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	39.337.877.635	(6.142.053.645)	99.531.539.093	(4.646.332.011)
Nhà cung cấp trong nước	16.381.217.114	(6.142.053.645)	99.127.355.027	(4.646.332.011)
Công ty TNHH Xây dựng K.N.G	12.000.000.000	(5.859.236.835)	12.000.000.000	(4.420.215.201)
Công ty TNHH Tôn Thép Kokoro	-	-	75.168.102.027	-
Các đối tượng khác	4.381.217.114	(282.816.810)	11.959.253.000	(226.116.810)
Nhà cung cấp nước ngoài (872,237.9 USD)	22.956.660.521	-	404.184.066	-
China Steel Global Trading Corporation	21.491.815.216	-	-	-
Các đối tượng khác	1.464.845.305	-	404.184.066	-
b. Dài hạn	115.601.883.363	-	-	-
Công ty CP Novareal (*)	115.601.883.363	-	-	-
Cộng	154.939.760.998	(6.142.053.645)	99.531.539.093	(4.646.332.011)

(*) Khoản trả trước đến Công ty CP Novareal (liên quan đến việc mua bất động sản) xuất phát từ việc cần trừ công nợ theo các thỏa thuận thanh toán theo chỉ định. Các tài liệu có liên quan đến khoản trả trước này đang được sử dụng làm tài sản thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay của Tập đoàn tại thời điểm cuối năm (thuyết minh V.21).

5. Phải thu khác

5. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	82.431.657.935	-	24.989.633.515	-
Dự thu lãi tiền gửi, cho vay, trái phiếu	4.067.408.935	-	4.404.594.286	-
Phải thu về khoản chiết khấu được hưởng	8.847.923.216	-	3.966.727.715	-
Thuế GTGT thuê tài chính chờ kết chuyển	5.990.734.932	-	9.931.631.762	-
Thuế GTGT đề nghị hoàn	11.884.279.495	-	5.846.735.688	-
Các khoản tạm ứng (i)	49.723.000.000	-	501.500.000	-
Ký quỹ, ký cược	317.748.000	-	6.600.000	-
Phải thu khác	1.600.563.357	-	331.844.064	-
b. Dài hạn	32.165.739.674	-	34.436.749.274	-
Ký quỹ thuê tài chính	32.145.739.674	-	33.906.749.274	-
Các khoản ký quỹ khác	20.000.000	-	530.000.000	-
Cộng (ii)	114.597.397.609	-	59.426.382.789	-

(i) Trong đó, bao gồm khoản tiền tạm ứng công việc cho Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan (Chủ tịch HĐQT Tập đoàn) bằng tiền mặt là 49,6 tỷ VND. Tập đoàn đã thu hồi toàn bộ số dư tạm ứng này vào ngày 20/3/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)

(ii) Trong đó, bao gồm khoản ký quỹ thuê tài chính có gốc ngoại tệ là 588,000.00 USD tương đương 15.333.276.000 VND.

6. Nợ xấu: (Xem trang 51-53).**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	3.872.037.633	-
Nguyên liệu, vật liệu	131.484.115.025	(2.503.230.953)	273.148.343.697	(3.392.511.084)
Công cụ, dụng cụ	19.172.569.439	-	31.750.067.043	-
Chi phí sản xuất KD dở dang	812.362.410	-	1.322.497.781	-
Thành phẩm	75.874.613.204	(2.022.832.223)	168.152.361.406	(9.401.286.121)
Hàng hoá	193.691.431.108	(5.317.525.936)	168.173.085.764	(5.887.477.036)
Cộng	421.035.091.186	(9.843.589.112)	646.418.393.324	(18.681.274.241)

- Giá trị hàng tồn kho kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ là: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ vay phải trả tại thời điểm cuối năm: xem thuyết minh số "V.21 - Vay và nợ thuê tài chính".

- Lý do dẫn đến việc trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho là do giá trị thuần có thể thực hiện được của một số mặt hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc.

8. Tài sản cố định hữu hình: (Xem trang 54).**9. Tài sản cố định thuê tài chính**

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	338.277.130.077	1.554.545.455	339.831.675.532
<i>Chuyển sang tài sản cố định hữu hình</i>	(41.313.375.085)	-	(41.313.375.085)
Số dư cuối năm	296.963.754.992	1.554.545.455	298.518.300.447
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	66.384.779.994	820.454.545	67.205.234.539
<i>Khấu hao trong năm</i>	22.247.440.260	259.090.909	22.506.531.169
<i>Chuyển sang tài sản cố định hữu hình</i>	(10.688.026.499)	-	(10.688.026.499)
Số dư cuối năm	77.944.193.755	1.079.545.454	79.023.739.209
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	271.892.350.083	734.090.910	272.626.440.993
Số dư cuối năm	219.019.561.237	475.000.001	219.494.561.238

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê (Cơ sở hạ tầng) (*)**

	Số dư đầu năm	Tăng	Giảm	Số dư cuối năm
Nguyên giá	9.080.842.650	-	-	9.080.842.650
Giá trị hao mòn lũy kế	2.603.174.893	363.233.706	-	2.966.408.599
Giá trị còn lại	6.477.667.757			6.114.434.051

(*) Mặt bằng kinh doanh thương mại tầng 2 - Dự án Linh Tây Tower, diện tích 616,2 m2. Hiện tại, bất động sản này đang tìm kiếm khách hàng cho thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Tập đoàn tin tưởng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cao hơn giá trị ghi sổ, nên vẫn ghi nhận bất động sản đầu tư theo giá trị ghi sổ mà chưa ghi nhận theo giá trị hợp lý.

11. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	100.668.929.767	11.866.911.341	112.535.841.108
Mua trong năm	-	309.942.693	309.942.693
Giảm khác	-	(309.942.693)	(309.942.693)
Số dư cuối năm	100.668.929.767	11.866.911.341	112.535.841.108
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	8.753.064.911	8.753.064.911
Khấu hao trong năm	-	558.985.500	558.985.500
Giảm khác	-	(29.057.127)	(29.057.127)
Số dư cuối năm	-	9.282.993.284	9.282.993.284
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	100.668.929.767	3.113.846.430	103.782.776.197
Số dư cuối năm	100.668.929.767	2.583.918.057	103.252.847.824

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp nhằm đảm bảo các khoản vay: 100.668.929.767 VND.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.992.013.816 VND.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí mua bất động sản		
- Giá gốc bất động sản (*)	316.165.533.560	-
- Chi phí thẩm định giá	171.111.111	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	300.000.000	609.942.693
Cộng	316.636.644.671	609.942.693

(*) Giá gốc bất động sản tương ứng khoảng 95% giá trị căn hộ của các dự án bất động sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Thành phố Aqua, Công ty TNHH BĐS Đà Lạt Valley, Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp và Công ty TNHH The Forest City (gọi chung là "Bên bán") theo các hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết giữa Tập đoàn và Bên bán. Số tiền này được thanh toán bằng hình thức cầm giữ với các khoản công nợ phải thu của Tập đoàn với Bên bán.

Trong số dư này, đang bao gồm các hợp đồng mà Tập đoàn đã ký với Công ty TNHH Thành phố Aqua, Công ty TNHH BĐS Đà Lạt Valley và Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp (gọi chung là "Bên A") với tổng giá gốc bất động sản là 201.017.330.140 VND có đính kèm thỏa thuận quyền chọn. Theo đó, chậm nhất đến hết ngày 10/3/2027 và ngày 18/11/2027 ("Ngày xác định"), Bên A được quyền lựa chọn một trong hai phương án như sau ("Quyền chọn"):

(a) Chấm dứt và thanh lý hợp đồng mua bán ("Phương án 1); hoặc

(b) Bên A chỉ định bên thứ ba (cá nhân hoặc tổ chức) nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán từ Tập đoàn ("Phương án 2").

Đối với 2 phương án này, Bên A hoặc bên thứ ba do Bên A chỉ định sẽ hoàn trả lại cho Tập đoàn toàn bộ số tiền mà Tập đoàn đã thanh toán cho giá bán bất động sản theo các hợp đồng mua bán (bao gồm cả khoản thuế giá trị gia tăng và các khoản tiền thanh toán theo phương thức bù trừ công nợ giữa Bên A và Tập đoàn hoặc Tập đoàn chỉ định bên thứ ba thanh toán cho Bên A thay cho Tập đoàn phù hợp với thỏa thuận hai bên nhưng không bao gồm kinh phí bảo trì (nếu có)).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

Trường hợp đến hết Ngày xác định mà Bên A không gửi Thông báo Quyền chọn cho Tập đoàn thì Bên A mất Quyền chọn, Tập đoàn được toàn quyền theo hợp đồng mua bán, định đoạt tài sản hoặc chuyển nhượng hợp đồng mua bán cho bên thứ ba do Tập đoàn chỉ định. Theo đó, Bên A và Tập đoàn có trách nhiệm phối hợp và thực hiện các thủ tục cần thiết cho việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán theo quy định của pháp luật, hợp đồng mua bán và thủ tục của Bên A.

Trong trường hợp Tập đoàn vi phạm bất kỳ nghĩa vụ, cam kết nào của Tập đoàn theo các thỏa thuận này (mà không phải do lỗi Bên A), bao gồm nhưng không giới hạn việc Tập đoàn không thực hiện đúng phương án mà Bên A lựa chọn theo quy định của thỏa thuận và Tập đoàn không khắc phục vi phạm đó trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo vi phạm cho Tập đoàn thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt các thỏa thuận này bằng cách gửi văn bản cho Tập đoàn. Theo đó, trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày Bên A gửi thông báo chấm dứt thỏa thuận theo điều 4 của thỏa thuận, Tập đoàn có nghĩa vụ:

- Thanh toán cho Bên A một khoản tiền tương đương với số tiền mà Tập đoàn đã thanh toán cho giá bán bất động sản theo các hợp đồng mua bán; và

- Thanh toán cho Bên A một khoản tiền bằng với khoản chênh lệch giữa (i) giá bán bất động sản theo bảng giá niêm yết của Bên A tại thời điểm Bên A gửi thông báo chấm dứt thỏa thuận và (ii) giá bán bất động sản.

13. Chi phí trả trước	31/12/2025	01/01/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	1.587.434.201	3.499.617.490
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	251.803.144	1.337.939.259
Chi phí chờ phân bổ khác	1.335.631.057	2.161.678.231
b. Chi phí trả trước dài hạn	205.167.671.573	222.929.854.088
Tiền thuê đất trả trước chờ phân bổ (*)	190.845.147.739	198.855.720.289
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	5.649.243.449	10.097.823.912
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	2.155.782.355	3.198.893.056
Chi phí chờ phân bổ khác	6.517.498.030	10.777.416.831
Cộng	206.755.105.774	226.429.471.578
(*) Bao gồm:		
Chi phí thuê đất tại Lô 33 - đường Trung Tâm, KCN Tân Tạo mở rộng, Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh	35.377.470.268	36.792.569.079
Chi phí thuê đất tại KCN Phú Mỹ I, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	-	1.325.382.977
Chi phí thuê đất tại KCN Phú Mỹ II, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (i)	155.467.677.471	160.737.768.233
Cộng	190.845.147.739	198.855.720.289

(i) Khoản chi phí thuê đất và chi phí nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất này đang là tài sản thế chấp cho các khoản vay (xem thuyết minh số "V.21 - Vay và nợ thuê tài chính").

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2025	01/01/2025
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ như sau:		
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	2.621.963.489
- Chi phí khấu hao	349.599.110	345.296.159
- Chi phí thuê nhà xưởng	21.032.060	131.552.739
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	(46.601.965)
Cộng	370.631.170	3.052.210.422

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (tiếp theo)

b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
- Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	30.370.159.021	41.770.212.425
Cộng	30.370.159.021	41.770.212.425

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nhà cung cấp trong nước	1.144.827.596.353	1.144.827.596.353	1.354.753.247.685	1.354.753.247.685
Công ty TNHH Thép Vina Kyoei	604.205.202.593	604.205.202.593	660.025.008.995	660.025.008.995
Công ty TNHH Marubeni-Itochu Steel Việt Nam	-	-	79.782.105.997	79.782.105.997
Công ty TNHH MTV Thép Miền Nam - VNSTEEL	129.616.238.757	129.616.238.757	128.927.263.381	128.927.263.381
Công ty Cổ phần China Steel & Nippon Steel Việt Nam	62.932.309.213	62.932.309.213	58.630.964.962	58.630.964.962
Phải trả các bên liên quan (Xem thuyết minh X.3)	115.756.684.761	115.756.684.761	186.381.289.794	186.381.289.794
Các đối tượng khác	232.317.161.029	232.317.161.029	241.006.614.556	241.006.614.556
Nhà cung cấp nước ngoài (1,978,797.16 USD)	52.151.493.973	52.151.493.973	65.768.290.097	65.768.290.097
Singapore (Cogeneration) Steel Pte. Ltd.	-	-	25.611.228.306	25.611.228.306
Samsung C&T Corporation	-	-	27.088.521.205	27.088.521.205
Hyundai Corporation	51.798.015.796	51.798.015.796	-	-
Các đối tượng khác	353.478.177	353.478.177	13.068.540.586	13.068.540.586
Cộng	1.196.979.090.326	1.196.979.090.326	1.420.521.537.782	1.420.521.537.782

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Khách hàng trong nước	50.777.529.677	54.039.689.824
Công ty CP Đầu tư Địa ốc No Va	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty TNHH Cơ điện Rotong Việt Nam	3.083.087.977	-
Các bên liên quan (Xem thuyết minh X.3)	-	92.000.000
Các đối tượng khác	7.694.441.700	13.947.689.824
Khách hàng nước ngoài (82,373.16 USD)	2.159.935.292	5.094.566.324
Padma Chitta Jnana Pte.Ltd	1.311.812.198	-
Các khách hàng khác	848.123.094	5.094.566.324
Cộng	52.937.464.969	59.134.256.148

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà nước	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
a. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng đề nghị hoàn	28.987.259	-	-	28.987.259
Thuế TNDN nộp thừa	1.416.059.861	-	-	1.416.059.861
Thuế TNCN nộp thừa	869.995.573	460.508.113	46.221.542	455.709.002
Cộng	2.315.042.693	460.508.113	46.221.542	1.900.756.122
b. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	31.989.636.158	4.821.712.606	27.167.923.552
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	12.673.191.165	12.673.191.165	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.409.631.719	59.783.365.947	27.810.774.861	61.382.222.805
Thuế thu nhập cá nhân	114.872.879	1.473.066.000	1.433.506.706	154.432.173
Thuế nhập khẩu	-	867.140.427	867.140.427	-
Các loại thuế khác	388.888.888	9.336.321.109	763.635.376	8.961.574.621
Cộng	29.913.393.486	116.122.720.806	48.369.961.141	97.666.153.151
18. Chi phí phải trả ngắn hạn				
			31/12/2025	01/01/2025
Chi phí lãi vay, thuê tài chính còn phải trả			2.359.342.771	3.265.379.603
Chi phí lãi trái phiếu phải trả			1.517.827.397	1.466.658.220
Chi phí ước tính chậm nộp thuế			2.352.026.748	-
Thù lao HĐQT phải trả			2.260.505.110	2.260.505.110
Chi phí còn phải trả khác			345.090.801	2.000.226.526
Cộng			8.834.792.827	8.992.769.459
19. Doanh thu chưa thực hiện				
			31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn				
Doanh thu nhận trước từ việc bán hàng hóa			726.551.180	-
Doanh thu nhận trước từ việc cung cấp dịch vụ			616.700.000	351.120.000
b. Dài hạn				
Doanh thu nhận trước từ việc cung cấp dịch vụ			105.160.296	210.320.598
Cộng			1.448.411.476	561.440.598
20. Phải trả khác ngắn hạn				
			31/12/2025	01/01/2025
Kinh phí công đoàn			412.207.500	8.448.000
Phải trả các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)			-	9.978.273.830
Các khoản phải trả khác			1.039.603.538	843.080.802
Cộng			1.451.811.038	10.829.802.632

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	2.013.341.949.560	2.013.341.949.560	2.173.481.234.090	2.173.481.234.090
(1) Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.123.125.845.840	1.123.125.845.840	1.264.911.738.453	1.264.911.738.453
(1) Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	199.868.490.250	199.868.490.250	195.890.841.222	195.890.841.222
(1) Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM	49.982.711.040	49.982.711.040	-	-
(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	344.671.193.073	344.671.193.073	405.010.647.527	405.010.647.527
(1) Ngân hàng TMCP Tiên Phong	17.897.945.501	17.897.945.501	14.942.387.118	14.942.387.118
(1) Ngân hàng TMCP Phương Đông	-	-	112.000.000.000	112.000.000.000
(2) Vay cá nhân	99.000.000.000	99.000.000.000	98.870.000.000	98.870.000.000
- Bên liên quan (xem thuyết minh tại X.3)	9.000.000.000	9.000.000.000	24.800.000.000	24.800.000.000
- Các cá nhân khác	90.000.000.000	90.000.000.000	74.070.000.000	74.070.000.000
Vay doanh nghiệp	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	178.795.763.856	178.795.763.856	78.855.619.770	78.855.619.770
b. Vay dài hạn	-	-	18.640.638.750	18.640.638.750
(3) Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	18.640.638.750	18.640.638.750	43.494.823.750	43.494.823.750
Nợ vay dài hạn đến hạn trả	(18.640.638.750)	(18.640.638.750)	(24.854.185.000)	(24.854.185.000)
c. Nợ thuê tài chính dài hạn	35.857.957.129	35.857.957.129	85.158.425.516	85.158.425.516
(4) Công ty TNHH MTV Quốc tế Chailease	761.862.400	761.862.400	9.642.346.867	9.642.346.867
(5) Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	26.112.636.464	26.112.636.464	40.609.230.536	40.609.230.536
(6) Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam	55.763.583.388	55.763.583.388	88.908.282.883	88.908.282.883
Nợ dài hạn đến hạn trả	(46.780.125.123)	(46.780.125.123)	(54.001.434.770)	(54.001.434.770)
d. Trái phiếu (theo mệnh giá)	-	-	113.274.999.987	113.274.999.987
(7) Bên liên quan (xem thuyết minh tại X.3)	113.450.000.000	113.450.000.000	113.450.000.000	113.450.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(75.000.017)	(75.000.017)	(175.000.013)	(175.000.013)
Nợ trái phiếu đến hạn trả	(113.374.999.983)	(113.374.999.983)	-	-
Cộng	2.049.199.906.689	2.049.199.906.689	2.390.555.298.343	2.390.555.298.343

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính như sau:

a. Ngắn hạn

Tất cả các khoản vay ngân hàng nêu trên có lãi suất vay dao động từ 6,3% - 8,5%/năm.

(1) Tại ngày 31/12/2025, các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Tài sản hình thành từ vốn vay;
- 10.478.500 cổ phiếu HBC của Công ty đang sở hữu;
- Một số khoản phải thu; các văn bản thỏa thuận và hợp đồng mua bán bất động sản giữa Tập đoàn và Group Novaland;
- Một số hàng tồn kho luân chuyển;
- Hợp đồng đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong đó bao gồm các tài sản do Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận đầu tư xây dựng tại dự án NovaWorld Phan Thiết;
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan;
- Quyền tài sản đối với phần vốn góp vào Công ty TNHH Thép SMC, Công ty TNHH MTV Cơ khí thép SMC, Công ty TNHH MTV Thương mại SMC, Công ty TNHH MTV SMC Tân Tạo, Công Ty TNHH Liên doanh Ống thép Sendo, Công ty TNHH Cơ khí Chính xác SMC Phú Mỹ;
- Một số hợp đồng tiền gửi;
- Một số máy móc, thiết bị;
- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê lại đất tại KCN Phú Mỹ II và toàn bộ công trình trên đất thuê;
- Quyền phát sinh, công trình xây dựng trên đất theo hợp đồng thuê lại đất giữa Công ty Đầu tư và Khai thác Hạ tầng KCN Đông Xuyên và Phú Mỹ I và Công ty TNHH Thiết bị - Tự động SMC Phú Mỹ.

Trong đó, một số tài sản đã được Vietinbank - Chi nhánh TP.HCM đồng ý về mặt chủ trương việc giải chấp tài sản là bất động sản và máy móc thiết bị để Công ty TNHH Thép SMC và Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC (gọi tắt là "Nhóm SMC") tiến hành thanh lý và Vietinbank - Chi nhánh TP.HCM sẽ kiểm soát toàn bộ dòng tiền thu trong suốt quá trình chuyển nhượng này. Nhóm SMC sẽ dùng toàn bộ nguồn thu từ việc bán tài sản này để thanh toán các nghĩa vụ nợ hiện hữu của Nhóm SMC tại Vietinbank - Chi nhánh TP.HCM.

(2) Khoản vay **Cá nhân** theo các hợp đồng vay ngắn hạn để bổ sung vốn lưu động theo hình thức tín chấp; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất vay là 6%/năm. Tiền lãi được trả hàng tháng vào ngày 25 của tháng.**b. Vay dài hạn**

(3) Tại ngày 31/12/2025, các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng được đảm bảo bằng tài sản sau:

- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê lại đất tại KCN Phú Mỹ II và toàn bộ công trình trên đất thuê.

c. Nợ thuê tài chính dài hạn

Tất cả các khoản nợ thuê tài chính có lãi suất thuê tại 31/12/2025 dao động từ 5,18% - 7,5%/năm.

Số hợp đồng	Tài sản thuê	Thời gian thuê	Số dư nợ thuê tại 31/12/2025	Nợ thuê tài chính đến hạn trả
(4) Nợ thuê tài chính với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease				
C210139202 ngày 29/01/2021	Máy quang phổ phân tích thành phần kim loại	60 tháng	34.122.400 VND	34.122.400 VND
B210445801 ngày 28/4/2021	Xe ô tô tải hiệu Hino	60 tháng	256.500.000 VND	256.500.000 VND
C220714302 ngày 29/9/2022	Máy kiểm tra đặc tính cơ lý của vật liệu đồng	60 tháng	471.240.000 VND	282.744.000 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

Số hợp đồng	Tài sản thuê	Thời gian thuê	Số dư nợ thuê tại 31/12/2025	Nợ thuê tài chính đến hạn trả
(5) Nợ thuê tài chính với Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam				
82.20.13/CTTC ngày 09/12/2020	Dây chuyền tây gi 850mm	60 tháng	1.237.689.930 VND	1.237.689.930 VND
54.22.05/CTTC ngày 04/4/2022	Dây chuyền xả băng 0.3-3.0X850mm	60 tháng	1.925.427.600 VND	962.713.788 VND
54.22.06/CTTC ngày 26/12/2022	Cầu trục dầm đôi 15Tx22,5/22,7m	60 tháng	1.245.921.516 VND	622.960.764 VND
82.22.02/CTTC ngày 26/4/2022	Dây chuyền ép - chần - đập liên hoàn	72 tháng	21.703.597.418 VND	9.301.541.736 VND
(6) Nợ thuê tài chính với Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam theo các hợp đồng sau:				
2021-00035-000 ngày 17/5/2021	Dây chuyền cắt	60 tháng	5.020.520.205 VND	5.020.520.205 VND
2021-00037-000 ngày 17/5/2021	Dây chuyền cắt	60 tháng	2.200.744.507 VND	1.553.466.744 VND
2021-00120-000 ngày 29/7/2021	Dây chuyền máy đột dập	60 tháng	1,012,274.03 USD tương đương 26.700.752.089 VND	674,849.4 USD tương đương 17.800.502.624 VND
2022-00253-000 ngày 18/10/2022	Bồn hệ thống Máy cán ống thép	60 tháng	21.841.566.587 VND	9.707.362.932 VND

d. Trái phiếu (theo mệnh giá)

(7) Vào ngày 08/10/2021, Công ty đã phát hành 113.450 trái phiếu SMCH2126002 theo mệnh giá (1.000.000 VND/trái phiếu) với tổng giá trị là 113.450.000.000 VND cho Bên liên quan (xem thuyết minh X.3) theo hợp đồng đặt mua trái phiếu số 578/2021/HĐMTP/SMCH2126002. Thời hạn: 05 năm. Lãi suất trái phiếu tại ngày 31/12/2025: 5,76%/năm. Mục đích: bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh. Kỳ tính lãi là 01 năm liên tục kể từ ngày phát hành. Tài sản đảm bảo: toàn bộ phần vốn góp (35% vốn điều lệ) của Công ty tại Công ty TNHH Hanwa SMC Steel Service Hà Nội. Nợ gốc trái phiếu này là nợ dài hạn đến hạn trả năm 2026.

22. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: (Xem trang 55).

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Hanwa Co., Ltd.	19,57%	144.164.760.000	144.164.760.000
Nguyễn Thị Ngọc Loan	14,24%	104.901.940.000	104.901.940.000
Các cổ đông khác	66,20%	487.719.170.000	350.858.160.000
Cộng	100,00%	736.785.870.000	599.924.860.000

c. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

	31/12/2025	01/01/2025
Các thành viên góp vốn thuộc Công ty TNHH Liên doanh Ông Thép Sendo	(22.294.656.043)	(39.731.629.505)
Cộng	(22.294.656.043)	(39.731.629.505)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

d. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
<i>Vốn góp đầu năm</i>	736.785.870.000	736.785.870.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối năm</i>	736.785.870.000	736.785.870.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
e. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	73.678.587	73.678.587
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	73.678.587	73.678.587
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(71.750)	(71.750)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(71.750)	(71.750)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	73.606.837	73.606.837
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	73.606.837	73.606.837
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10.000	10.000

23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

a. Ngoại tệ các loại	31/12/2025		01/01/2025	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Ngoại tệ - USD	168.594,92	4.399.462.601	411.601,28	10.397.618.339
Cộng	168.594,92	4.399.462.601	411.601,28	10.397.618.339
			31/12/2025	01/01/2025
b. Các khoản nợ khó đòi đã xử lý			124.267.222.761	119.326.189.408
Cộng			124.267.222.761	119.326.189.408

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

	Năm 2025	Năm 2024
1. Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng hoá và thành phẩm	6.879.939.825.854	8.820.119.973.361
Doanh thu cung cấp dịch vụ	114.785.698.737	94.040.208.457
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	-	800.916.364
Doanh thu bán phế liệu	17.151.815.567	16.136.779.602
Cộng doanh thu	7.011.877.340.158	8.931.097.877.784
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(1.255.168.125)	(738.063.917)
Chiết khấu thương mại	(279.205.300)	(223.606.052)
Giảm giá hàng bán	(43.472.471)	(341.396.019)
Cộng doanh thu thuần	(*) 7.010.299.494.262	8.929.794.811.796
(*) Trong đó, bao gồm:		
<i>Doanh thu thuần đối với các bên liên quan (Xem thuyết minh X.3)</i>	356.377.357.647	386.959.946.335

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã bán

Năm 2025	Năm 2024
7.017.779.726.617	8.918.467.253.509

Giá vốn cho thuê bất động sản

-	363.233.706
---	-------------

Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho

(8.837.685.129)	5.254.226.567
-----------------	---------------

Cộng

7.008.942.041.488	8.924.084.713.782
--------------------------	--------------------------

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi, lãi ký quỹ, trái phiếu và lãi cho vay

Năm 2025	Năm 2024
20.600.020.701	19.540.763.414

Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện

2.662.076.336	12.386.269.264
---------------	----------------

Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại

451.034.762	-
-------------	---

Chiết khấu thanh toán được hưởng

2.825.372.303	2.495.934.619
---------------	---------------

Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào đơn vị khác

-	207.468.619.935
---	-----------------

Cộng

26.538.504.102	241.891.587.232
-----------------------	------------------------

4. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay, lãi thuê tài chính, lãi trái phiếu

Năm 2025	Năm 2024
148.362.861.686	176.410.865.717

Chi phí dự phòng (hoàn nhập) đầu tư tài chính

(5.426.711.356)	33.608.045.635
-----------------	----------------

Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện

2.078.519.569	12.274.431.581
---------------	----------------

Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại

-	1.781.629.328
---	---------------

Chi phí tài chính khác

627.583.143	10.099.151.555
-------------	----------------

Cộng

145.642.253.042	234.174.123.816
------------------------	------------------------

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

Chi phí nhân viên

Năm 2025	Năm 2024
22.156.459.413	25.113.734.719

Chi phí đồ dùng văn phòng

93.366.667	-
------------	---

Chi phí khấu hao TSCĐ

3.726.997.009	4.792.000.255
---------------	---------------

Chi phí dịch vụ mua ngoài

40.672.562.533	55.209.242.960
----------------	----------------

- Chi phí vận chuyển

28.960.359.344	40.131.861.768
----------------	----------------

- Chi phí khác

11.712.203.189	15.077.381.192
----------------	----------------

Chi phí bằng tiền khác

2.215.052.252	6.796.050.591
---------------	---------------

Cộng

68.864.437.874	91.911.028.525
-----------------------	-----------------------

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên

27.418.925.427	29.141.461.116
----------------	----------------

Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng

602.153.618	1.253.284.256
-------------	---------------

Chi phí khấu hao TSCĐ

5.711.891.803	8.213.270.695
---------------	---------------

Thuế, phí, lệ phí

63.860.248	70.961.198
------------	------------

Dự phòng (hoàn nhập) phải thu khó đòi

(164.189.673.915)	(184.244.291.478)
-------------------	-------------------

Chi phí dịch vụ mua ngoài

38.905.835.652	47.507.444.944
----------------	----------------

Chi phí bằng tiền khác

4.803.232.326	2.591.322.309
---------------	---------------

Cộng

(86.683.774.841)	(95.466.546.960)
-------------------------	-------------------------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
6. Thu nhập khác		
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	396.754.338.724	95.687.246.628
Thu nhập từ phí quyền chọn	11.994.201.008	-
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	3.630.411.962	-
Thu nhập từ nhận hỗ trợ bảo lãnh thanh toán	1.880.547.945	1.433.835.617
Thu nhập khác	4.628.795.479	1.057.391.679
Cộng	418.888.295.118	98.178.473.924
7. Chi phí khác		
Chi phí liên quan đến thuế	28.858.659.139	1.250.820.922
Chi phí công cụ dụng cụ thanh lý	545.815.857	-
Chi phí tư vấn của dự án 5ha không thực hiện	-	5.500.000.000
Lỗ phát sinh từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê	-	3.306.631.042
Chi phí chậm thanh toán	32.688.640.733	46.415.668.988
Chi phí khác	7.158.267.755	6.007.320.423
Cộng	69.251.383.484	62.480.441.375
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.208.879.818.978	2.360.772.353.686
Chi phí nhân công	112.308.275.772	134.644.349.152
Chi phí khấu hao tài sản cố định	89.469.556.923	110.587.165.846
Chi phí dịch vụ mua ngoài	146.750.015.760	325.798.693.670
Chi phí khác bằng tiền	13.542.511.406	23.731.965.018
Cộng	2.570.950.178.839	2.955.534.527.372
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành hiện hành phát sinh tại các công ty:		
Công ty CP Đầu tư Thương mại SMC	5.849.030.462	24.810.774.862
Công ty TNHH Thép SMC	4.716.707.500	-
Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC	27.329.167.810	-
Công ty TNHH MTV SMC Tân Tạo	2.622.547.332	(226.484.758)
Công ty TNHH Liên doanh Ông thép Sendo	19.265.912.843	-
Cộng	59.783.365.947	24.584.290.104
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	197.554.118.042	12.074.172.964
Trong đó:		
<i>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</i>	<i>17.436.973.462</i>	<i>(17.165.616.182)</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ</i>	<i>180.117.144.580</i>	<i>29.239.789.146</i>
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông công ty mẹ (*)	180.117.144.580	29.239.789.146
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	73.606.837	73.606.837
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.447	397

(*) Khoản lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chưa được tính trừ phần trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi theo quy định hiện hành. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu của năm 2025 sẽ được điều chỉnh và trình bày lại sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua phương án phân phối lợi nhuận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	180.117.144.580	29.239.789.146
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	180.117.144.580	29.239.789.146
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	73.606.837	73.606.837
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm có yếu tố suy giảm (*)	73.681.413	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	147.288.250	73.606.837
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.223	397

(*) Theo Nghị quyết số 50/2026/NQ-HĐQT ngày 16/01/2026, HĐQT Tập đoàn thống nhất thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu để tăng vốn như đã trình bày ở mục X.2.

VII. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản Tiền, phải thu khách hàng, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Tập đoàn đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau:

Năm 2025	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
VND	+100	(13.937.674.006)
VND	-100	13.937.674.006
USD	+100	(223.012.895)
USD	-100	223.012.895

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Rủi ro lãi suất (tiếp theo)

Năm 2024	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
		(VND)
VND	+100	(16.824.344.185)
VND	-100	16.824.344.185
USD	+100	(538.390.181)
USD	-100	538.390.181

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy của các khoản vay và nợ, tiền mặt và các khoản tiền gửi ngân hàng của Tập đoàn đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của ngoại tệ được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, bảng dưới đây thể hiện độ nhạy của lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn (do sự thay đổi giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả) đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá USD. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Tập đoàn là không đáng kể.

Năm	Thay đổi tỷ giá USD	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
		(VND)
Năm 2025	+ 1%	(498.226.289)
	-1%	498.226.289
Năm 2024	+ 2%	(2.080.464.617)
	-2%	2.080.464.617

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Tập đoàn cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết và cổ phiếu giao dịch trên sàn UPCOM của Tập đoàn là 72.308.525.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 62.309.044.500 VND). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn sẽ giảm khoảng 7.230.852.500 VND. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng 10% lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn sẽ tăng lên khoảng 7.230.852.500 VND.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Phải thu khách hàng

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chi giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Tập đoàn liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

	<u>Quá hạn bị suy giảm</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
>181 ngày	897.391.726.130
Tổng cộng giá trị ghi sổ	897.391.726.130
Dự phòng giảm giá trị	(182.783.013.323)
Giá trị thuần	714.608.712.807
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
>181 ngày	1.325.900.440.977
Tổng cộng giá trị ghi sổ	1.325.900.440.977
Dự phòng giảm giá trị	(355.077.950.905)
Giá trị thuần	970.822.490.072

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Các khoản vay và nợ	2.013.341.949.560	35.857.957.129	-	2.049.199.906.689
Phải trả người bán	1.196.979.090.326	-	-	1.196.979.090.326
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	9.874.396.365	-	-	9.874.396.365
Cộng	3.220.195.436.251	35.857.957.129	-	3.256.053.393.380
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Các khoản vay và nợ	2.173.481.234.090	217.074.064.253	-	2.390.555.298.343
Phải trả người bán	1.420.521.537.782	-	-	1.420.521.537.782
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	9.835.850.261	-	-	9.835.850.261
Cộng	3.603.838.622.133	217.074.064.253	-	3.820.912.686.386

Rủi ro thanh khoản là rất cao. Tập đoàn tin tưởng có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn đã sử dụng tài sản cố định, quyền sử dụng đất, các khoản tiền gửi có kỳ hạn, phải thu khách hàng, các văn bản thỏa thuận và hợp đồng mua bán giữa Tập đoàn và Group Novaland, hàng tồn kho và quyền góp vốn làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 21 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn đang sử dụng tài sản của bên thứ ba làm tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tập đoàn và Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận ("Valley Bình Thuận") đã ký kết hợp đồng bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số 1904_TSBD_NVW.PT-SMC ngày 19/4/2023. Theo hợp đồng này, Valley Bình Thuận sử dụng các tài sản do Valley Bình Thuận đầu tư xây dựng tại dự án NovaWorld Phan Thiết với tổng giá trị thẩm định là 454,273 tỷ VND để đảm bảo thực hiện thanh toán cho các khoản phải trả đến Tập đoàn. Sau đó, Tập đoàn đã dùng hợp đồng bảo đảm này để thế chấp cho các khoản vay của Công ty và các công ty Con tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam.

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: (Xem trang 56).

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết, đăng ký giao dịch trên thị trường UPCOM được xác định theo giá trị thị trường.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc năm tài chính.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoài các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ tài chính.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2025	Năm 2024
1. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	5.530.043.920.591	7.755.826.400.838
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	5.816.685.386.207	8.328.601.751.753
3. Các giao dịch không bằng tiền		
- Mua tài sản cố định bằng cách cần trừ nợ phải thu	316.165.533.560	-
- Xóa nợ trong năm	8.105.263.667	34.308.659.607

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Công ty cam kết bảo lãnh, không hủy ngang và vô điều kiện đối với toàn bộ số tiền vay mà các công ty Con vay từ các ngân hàng.

- Theo Thông báo số 384/TB-SGDHCM ngày 28/5/2025, cổ phiếu của Công ty được chuyển từ diện kiểm soát sang diện cảnh báo từ ngày 30/5/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác (tiếp theo)

- Tại Công ty TNHH SMC - Summit (công ty liên kết) có phát sinh khoản phải thu quá hạn thanh toán từ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Đầu tư Inox Nguyễn Minh (97.997.566.428 VND). Các khoản phải thu này được bảo đảm bằng LC tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB). Hiện tại, SCB đang được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (SBV) kiểm soát đặc biệt, cần phải có sự chấp thuận của SBV thì SCB mới được giải ngân thanh toán cho các khoản nợ được bảo đảm bằng LC trên. Công ty TNHH SMC - Summit cam kết cùng với Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Đầu tư Inox Nguyễn Minh để tìm biện pháp tháo gỡ để thu hồi toàn bộ số phải thu này.

Ngoài các vấn đề như đã nêu trên, theo đánh giá của Tập đoàn, đến thời điểm lập báo cáo hợp nhất này, không có bất kỳ khoản nợ tiềm tàng, thông tin tài chính hay cam kết nào khác có ảnh hưởng trọng yếu mà cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Nhận định được các khó khăn hiện tại, Tập đoàn luôn nỗ lực và linh hoạt đưa ra những giải pháp để ổn định và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh như duy trì tồn kho ở định mức hợp lý, đẩy mạnh hoạt động bán lẻ và xuất khẩu, cũng như khai thác có hiệu quả lĩnh vực sản xuất gia công để hỗ trợ cho hoạt động thương mại có thể đang còn khó khăn.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

+ Vào ngày 31/12/2025, Tập đoàn và các công ty thành viên thuộc group Novaland (gọi tắt là "Group Novaland") đã tiến hành ký kết các biên bản xác nhận công nợ và thỏa thuận thanh toán/thỏa thuận cản trừ tài sản. Vào ngày 30/01/2026, Tập đoàn và Group Novaland đã ký kết các văn bản thỏa thuận nhằm đảm bảo nghĩa vụ thanh toán đối với các khoản phải thu của Tập đoàn. Các giao dịch này phát sinh sau ngày 31/12/2025 và được Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xác định là sự kiện phát sinh sau kỳ kế toán năm cung cấp thêm bằng chứng về các sự việc đã tồn tại trong năm tài chính cần phải điều chỉnh trước khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Trên cơ sở đó, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã rà soát, đánh giá lại khả năng thu hồi và điều chỉnh mức trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu liên quan tại ngày 31/12/2025.

+ Công ty đang xem xét các phương án tái cấu trúc hoạt động của Công ty TNHH Liên doanh Ông thép Sendo (công ty Con của Tập đoàn) theo Tờ trình số 17/TT-HĐQT ngày 06/01/2026 của Ban Tổng Giám đốc trình Hội đồng Quản trị. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, các phương án nêu trên đã được HĐQT Tập đoàn thống nhất thông qua theo Nghị quyết số 49/2026/NQ-HĐQT ngày 16/01/2026.

+ Theo Nghị quyết số 50/2026/NQ-HĐQT ngày 16/01/2026, HĐQT Tập đoàn thống nhất thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu để tăng vốn, chi tiết như sau:

- Kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ 1:1 từ 736,8 tỷ VND lên thành 1.473,6 tỷ VND;

- Thời gian thực hiện dự kiến: từ Quý I/2026 đến Quý II/2027.

+ Theo Nghị quyết số 88/2026/NQ-HĐQT ngày 10/02/2026, HĐQT Tập đoàn thống nhất chuyển nhượng quyền thuê đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của Công ty TNHH Thép SMC ("Thép SMC" - một công ty Con do Tập đoàn nắm giữ 100% vốn góp). Đồng thời, theo Nghị quyết số 90/2026/NQ-HĐQT ngày 10/02/2026, HĐQT Công ty thảo luận, thống nhất thông qua chấm dứt hoạt động dự án đầu tư "Nhà máy sản xuất gia công các sản phẩm sau thép" của Thép SMC kể từ ngày 24/02/2026.

+ Theo Nghị quyết số 91/2026/NQ-HĐQT ngày 10/02/2026, HĐQT Tập đoàn thông qua việc thay đổi địa chỉ Thép SMC.

+ Theo Nghị quyết số 135/2026/NQ-HĐQT ngày 25/3/2026, HĐQT Tập đoàn thống nhất thông qua chủ trương tái cơ cấu tại Công ty TNHH Liên doanh Ông thép Sendo (một công ty Con của Tập đoàn) theo tờ trình số 108/TT-HĐQT ngày 09/3/2026 của Tổng Giám đốc Tập đoàn.

+ Theo Nghị quyết số 136/2026/NQ-HĐQT ngày 25/3/2026, HĐQT Tập đoàn đã thảo luận và thống nhất phê duyệt các giao dịch với bên liên quan phát sinh trong năm 2025 về các khoản tạm ứng đến Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan.

+ Theo Nghị quyết số 138/2026/NQ-HĐQT ngày 25/3/2026, HĐQT Tập đoàn thống nhất thông qua chủ trương quản lý và thế chấp cổ phiếu của Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc Tập đoàn để đăng ký thế chấp mua thép trả chậm tại Công ty TNHH Thép Vinakyoei.

Ngoài các sự việc như đã nêu trên, Tập đoàn không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan

a. Các bên liên quan

- Công ty TNHH Hanwa Việt Nam
- Công ty TNHH SMC - Summit
- Công ty TNHH Hanwa SMC Steel Service Hà Nội
- Công ty TNHH SMC Toami
- Hanwa Co., Ltd.
- Ông Phạm Hoàng Anh
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan

- Bà Nguyễn Ngọc Ý Nhi
- Ông Kishimoto Hideki
- Ông Hoàng Trung Dũng

- Ông Nguyễn Ngọc Anh Duy

- Ông Vũ Anh Nguyên

- Ông Nguyễn Hữu Kinh Luân

- Ông Fujitsuka Masahiko

- Ông Hứa Vũ

- Ông Nguyễn Quang Trung
- Ông Đặng Huy Hiệp

- Ông Nguyễn Quốc Thắng

- Bà Nguyễn Thị Kim Hồng Châu

- Ông Nguyễn Văn Lâm
- Bà Nguyễn Cẩm Vân
- Bà Nguyễn Thụy Như Quỳnh

Mối quan hệ

- Công ty con của nhà đầu tư
- Công ty liên kết
- Công ty liên kết
- Công ty liên kết
- Nhà đầu tư
- Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/9/2025)
- Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/9/2025)
- Phó chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
- Thành viên HĐQT
- Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/9/2025)
- Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/9/2025)
- Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 31/12/2025)
- Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 31/12/2025)/ Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25/3/2026)
- Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 22/5/2025 và miễn nhiệm ngày 31/12/2025)
- Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 22/5/2025 và miễn nhiệm ngày 25/9/2025)
- Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 07/01/2026)
- Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 07/01/2026)/ Cố vấn HĐQT (bổ nhiệm ngày 07/01/2026)
- Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 08/12/2025)
- Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 30/9/2025)
- Kế toán trưởng
- Bên liên quan khác
- Bên liên quan khác

b. Trong năm, Tập đoàn có phát sinh các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Thu nhập khác	Năm 2025	Năm 2024
Công ty TNHH SMC - Summit	229.554.545	57.908.741.307
Công ty TNHH Hanwa SMC Steel Service Hà Nội	7.000.000	21.341.159.550
Cộng	236.554.545	79.249.900.857

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Trong năm, Tập đoàn có phát sinh các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan (tiếp theo) như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH SMC - Summit	341.459.567.033	360.339.632.514
Công ty TNHH SMC Toami	-	6.975.314.399
Công ty TNHH Hanwa Việt Nam	14.917.790.614	17.616.361.834
Hanwa Co., Ltd.	-	2.028.637.588
Cộng	356.377.357.647	386.959.946.335
Mua hàng hóa và nhận cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH SMC - Summit	207.743.514.520	538.864.011.203
Công ty TNHH SMC Toami	-	59.019.278
Công ty TNHH Hanwa Việt Nam	34.432.676.648	361.710.567.756
Cộng	242.176.191.168	900.633.598.237
Doanh thu tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Công ty TNHH Hanwa Việt Nam	127.214.379	-
Chi phí tài chính (lãi vay, lãi trái phiếu)	Năm 2025	Năm 2024
Hanwa Co., Ltd.	6.648.400.127	6.176.749.230
Bà Nguyễn Thị Kim Hồng Châu	110.445.301	236.233.000
Bà Nguyễn Cẩm Vân	30.833.000	606.832.000
Bà Nguyễn Ngọc Ý Nhi	1.183.562	-
Bà Nguyễn Thụy Như Quỳnh	744.232.420	177.156.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan	-	11.250.000
Ông Đặng Huy Hiệp	122.136.986	122.333.000
Cộng	7.657.231.396	7.330.553.230
Vay	Năm 2025	Năm 2024
Bà Nguyễn Thị Kim Hồng Châu	4.840.000.000	23.580.000.000
Bà Nguyễn Cẩm Vân	-	114.000.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Ý Nhi	1.800.000.000	-
Bà Nguyễn Thụy Như Quỳnh	25.500.000.000	26.900.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan	-	2.500.000.000
Cộng	32.140.000.000	166.980.000.000
Hoàn trả gốc vay		
Bà Nguyễn Thị Kim Hồng Châu	7.640.000.000	20.780.000.000
Bà Nguyễn Cẩm Vân	20.000.000.000	94.000.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Ý Nhi	1.800.000.000	-
Bà Nguyễn Thụy Như Quỳnh	18.500.000.000	33.260.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan	-	2.500.000.000
Cộng	47.940.000.000	150.540.000.000

c. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có số dư với các bên liên quan như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty TNHH SMC - Summit	7.546.309.419	22.156.770.730
Công ty TNHH SMC Toami	-	132.000.000
Công ty TNHH Hanwa Việt Nam	693.665.162	190.714.544
Cộng	8.239.974.581	22.479.485.274

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có số dư với các bên liên quan (tiếp theo) như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
Phải thu khách hàng dài hạn		
Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan	3.609.704.278	3.609.704.278
Phải thu khác ngắn hạn (tạm ứng)		
Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan	49.600.000.000	-
Phải trả người bán		
Công ty TNHH SMC - Summit	64.168.445.801	106.078.473.660
Công ty TNHH Hanwa Việt Nam	51.588.238.960	80.302.816.134
Cộng	115.756.684.761	186.381.289.794
Người mua trả tiền trước		
Công ty TNHH SMC Toami	-	92.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Hanwa Co., Ltd.	1.517.827.397	202.585.403
Phải trả khác ngắn hạn		
Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan	-	9.978.273.830
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
Bà Nguyễn Thụy Như Quỳnh	7.000.000.000	-
Ông Đặng Huy Hiệp	2.000.000.000	2.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Hồng Châu	-	2.800.000.000
Bà Nguyễn Cẩm Vân	-	20.000.000.000
Cộng	9.000.000.000	24.800.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		
Hanwa Co., Ltd.	113.450.000.000	113.450.000.000

d. Thu nhập Hội đồng quản trị và Ban điều hành

	Năm 2025	Năm 2024
Hội đồng quản trị	1.169.958.000	943.321.200
- Ông Phạm Hoàng Anh	176.250.000	-
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan	542.850.000	604.698.000
- Bà Nguyễn Ngọc Ý Nhi	450.858.000	338.623.200
Ban Kiểm soát	1.340.386.731	1.124.159.680
- Bà Võ Thị Tố Ngân	286.269.231	254.511.400
- Bà Lê Thị Cẩm Tú	530.017.500	450.187.155
- Bà Đặng Thị Thu Trang	524.100.000	419.461.125
- Bà Thái Thị Vân Anh	-	-
Ban Tổng Giám đốc	2.079.276.500	1.464.330.135
- Ông Đặng Huy Hiệp	664.560.000	521.321.500
- Bà Nguyễn Thị Kim Hồng Châu	347.324.000	377.902.000
- Ông Nguyễn Hữu Kinh Luân	556.987.500	561.106.635
- Ông Nguyễn Quốc Thắng	510.405.000	-
- Ông Nguyễn Văn Tiến	-	4.000.000
Cộng	4.589.621.231	3.531.811.015

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận: (Xem trang 57 - 58).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam


5. Thông tin về hoạt động liên tục

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2025 của Tập đoàn bị âm 75.435.484.367 VND. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 687.794.683.183 VND. Điều trên gây nên quan ngại về khả năng tạo tiền của Tập đoàn để thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn thanh toán. Kế hoạch của chủ sở hữu và Ban Tổng Giám đốc liên quan đến vấn đề này được trình bày dưới đây:

- Các khoản nợ ngắn hạn (mã số 310 trên Cân đối kế toán) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 3.379.978.468.011 VND. Tập đoàn tin tưởng rằng sẽ nhận được sự hỗ trợ của các nhà cung cấp, ngân hàng và cá nhân bằng việc gia hạn thời gian trả nợ;
- Về mặt quản trị nguồn vốn: duy trì và ổn định các khoản vay ngân hàng, tìm kiếm, mở rộng các khoản vay, hỗ trợ vốn mới với chi phí tốt để đảm bảo kế hoạch và hiệu quả kinh doanh; và phát hành thêm cổ phiếu, gia tăng nguồn vốn hoạt động;
- Về mặt quản trị hoạt động sản xuất: Tập đoàn tiếp tục duy trì mối quan hệ với các nhà cung cấp lớn của Tập đoàn để duy trì nguồn cung cấp; tiếp tục quản trị hàng tồn kho linh hoạt và phù hợp, tồn kho dự trữ tối ưu bám sát với diễn biến thị trường; đẩy mạnh tiêu thụ hệ công trình, dự án với mức lợi nhuận tốt hơn, đồng thời kết hợp đảm bảo tăng cường quản trị kiểm soát các khoản phải thu và rủi ro công nợ liên quan; tìm kiếm, mở rộng mặt hàng kinh doanh ngoài các sản phẩm truyền thống, ...
- Về mặt quản trị công nợ: hoàn tất các hợp đồng mua bán và cản trừ công nợ với các công ty trong group Novaland trong năm 2026, hoàn tất thủ tục cản trừ và nhận hóa đơn tài sản trong 6 tháng đầu năm 2026, tiến hành bàn giao tài sản trong năm 2026 - 2027; kiểm tra, quản lý các hạn mức mua hàng của khách hàng, đảm bảo hạn mức phù hợp và quản trị rủi ro bán hàng, yêu cầu khách hàng đặc biệt thuộc nhóm công trình, dự án có thời gian thanh toán kéo dài phải phát hành bảo lãnh thanh toán; đối với công nợ khách hàng ngoài thì Ban Quản lý Nợ và Ban Điều hành bám sát và thực hiện tập trung thu hồi quyết liệt các công nợ còn tồn đọng;
- Chuyển nhượng toàn bộ cổ phiếu HBC trong năm 2026 giúp tăng thu nhập tài chính và giảm đầu tư dài hạn;
- Dựa trên kế hoạch kinh doanh có lãi/ kế hoạch chuyển nhượng tài sản tại các công ty thành viên hỗ trợ thêm cho thu nhập tài chính và lợi nhuận sau cùng;

Vì vậy, Tập đoàn tin rằng các đánh giá trên là đúng đắn và Tập đoàn tin tưởng vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Thủy

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Lâm



Nguyễn Quang Trung

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính**2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Ngắn hạn	491.810.246.575	491.810.246.575	505.000.000.000	505.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng (*)	491.810.246.575	491.810.246.575	505.000.000.000	505.000.000.000
b. Dài hạn	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
- Trái phiếu nắm giữ có kỳ hạn 10 năm (lãi suất: 5,675% - 5,98%/ năm)	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
Cộng	497.810.246.575	497.810.246.575	511.000.000.000	511.000.000.000

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng, với lãi suất từ 2,9% - 6,5%/năm, dùng để cầm cố/thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng: thuyết minh V.21.

2.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Phần sở hữu (lãi (lỗ)) trong công ty liên kết	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Phần sở hữu (lãi (lỗ)) trong công ty liên kết	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên kết	103.015.255.066	8.018.537.024	111.033.792.090	103.015.255.066	11.629.434.290	114.644.689.356
Công ty TNHH SMC - Summit	41.640.000.000	(19.014.400.779)	22.625.599.221	41.640.000.000	(5.057.683.536)	36.582.316.464
Công ty TNHH Hanwa SMC Steel Service Hà Nội	45.440.755.066	42.967.437.803	88.408.192.869	45.440.755.066	32.621.617.826	78.062.372.892
Công ty TNHH SMC Toami (2i)	15.934.500.000	(15.934.500.000)	-	15.934.500.000	(15.934.500.000)	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác	157.147.500.000	(54.636.252.709)	102.511.247.291	157.147.500.000	(60.062.964.065)	97.084.535.935
<i>Chứng khoán giao dịch trên sàn UPCOM</i>						
Công ty CP Thép tấm lá Thống Nhất (TNS)	14.000.000.000	(9.277.800.000)	4.722.200.000	14.000.000.000	(6.986.000.000)	7.014.000.000
Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (HBC) (2ii)	104.785.000.000	(37.198.675.000)	67.586.325.000	104.785.000.000	(49.489.955.500)	55.295.044.500
<i>Các công ty khác</i>						
Công ty TNHH VSSC Steel Center (2iii)	38.362.500.000	(8.159.777.709)	30.202.722.291	38.362.500.000	(3.587.008.565)	34.775.491.435
Cộng	260.162.755.066	(46.617.715.685)	213.545.039.381	260.162.755.066	(48.433.529.775)	211.729.225.291

Thuyết minh chi tiết:

(2i) Công ty TNHH SMC Toami đã ngừng sản xuất và kinh doanh từ tháng 9/2024. Trong năm 2025, SMC Toami ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh có lãi từ việc được xóa nợ vay.

(2ii) Vào ngày 29/6/2024, Hội đồng Quản trị Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình ("HBC") đã thông qua kết quả phân phối cổ phiếu phát hành để hoán đổi nợ theo Nghị quyết số 17/2024/NQ-HĐQT.HBC và Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ số 53/2024/BC-HBC. Theo đó, Công ty đã hoán đổi khoản phải thu HBC là 104.785.000.000 VND để nắm giữ 10.478.500 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, chiếm 3,02% vốn điều lệ của HBC. Theo Nghị quyết số 428 ngày 22/10/2025, HĐQT Công ty đã quyết định chấp thuận, thông qua, đồng ý cho Công ty giải chấp toàn bộ số lượng cổ phiếu này đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Tp.HCM ("Vietinbank") để thanh lý, chuyển nhượng và toàn bộ dòng tiền phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu trên để thanh lý các nghĩa vụ nợ hiện hữu của các đơn vị trong nhóm SMC đang quan hệ tín dụng tại Vietinbank - CN Tp.HCM. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình giải chấp cổ phiếu để tiến hành chuyển nhượng.

(2iii) Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502447502 ngày 22/02/2021 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) cấp, vốn điều lệ của Công ty TNHH VSSC Steel Center là 255.750.000.000 VND. Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đã góp 38.362.500.000 VNĐ, chiếm 15% vốn điều lệ. Trong năm 2025, Công ty này hoạt động có lãi. Công ty đang trích lập dự phòng đầu tư theo báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.

Giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của các khoản đầu tư dài hạn vào các đơn vị niêm yết trên thị trường chứng khoán được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày khóa sổ theo giá thị trường có giá trị tham chiếu đáng tin cậy. Đối với giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư dài hạn khác chưa đại chúng, Ban Tổng Giám đốc xác định trình bày giá trị hợp lý bằng giá trị sổ sách dựa theo phương pháp giá gốc (Giá trị hợp lý đang được thể hiện bằng giá gốc trừ đi các khoản dự phòng).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI SMC VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	897.391.726.130	714.608.712.807		1.325.900.440.977	970.822.490.072	
Các đối tượng khác	8.680.722.102	-	Khoản phải thu quá hạn thanh toán trên 3 năm	3.082.413.488	-	Khoản phải thu quá hạn thanh toán trên 3 năm
Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc	22.458.123.986	-	Khoản phải thu khó đòi quá hạn trên 3 năm	22.458.123.986	-	Khoản phải thu khó đòi quá hạn trên 3 năm
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Trung Nam	26.831.523.592	-	Khoản phải thu khó đòi quá hạn trên 3 năm	26.831.523.592	804.262.486	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 2 năm dưới 3 năm
Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley (*)	8.454.133.240	8.454.133.240	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ trên 2 năm	169.260.183.239	167.807.345.955	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận (*)	440.796.852.909	440.796.852.909	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ trên 2 năm	440.796.852.909	315.298.128.656	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm
Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp (*)	9.470.569.514	2.657.574.623	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ trên 2 năm	43.104.688.934	38.298.509.371	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm
Công ty TNHH Thành phố AQUA (*)	8.763.882.789	4.661.947.583	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ trên 2 năm	113.638.200.970	110.747.226.157	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm
Công ty TNHH The Forest City (*)	5.007.844.544	4.749.533.360	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ trên 2 năm	131.505.957.524	131.323.948.893	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI SMC VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu (tiếp theo)	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh (*)	41.411.175.390	41.411.175.390	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ trên 2 năm	41.411.175.390	17.840.830.196	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm
Công ty CP Phát triển Đất Việt (*)	20.352.670.635	19.828.242.526	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ trên 2 năm	20.352.670.635	10.271.717.606	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Thái Bình (*)	4.052.176.185	1.833.251.124	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ trên 2 năm	40.634.441.366	39.068.636.613	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm
Công ty TNHH Du lịch Bình An (*)	36.173.835.137	32.027.735.377	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ trên 2 năm	36.173.835.137	13.259.767.664	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm
Công ty CP Hoàn Vũ (*)	25.730.225.489	20.107.045.439	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ trên 2 năm	25.730.225.489	10.031.082.167	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm
Công ty CP Hoàng Khang Bình Thuận	14.161.087.740	2.154.784.910	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ trên 2 năm	14.161.087.740	5.701.769.657	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm
Công ty CP Khu du lịch Quốc tế Hoàng Long	9.596.514.859	2.180.626.936	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ trên 2 năm	9.596.514.859	4.344.171.933	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát (*)	29.555.066.673	29.555.066.673	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ trên 2 năm	29.555.066.673	14.373.352.495	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm
Công ty CP Hưng Thịnh INCONS	34.236.746.575	26.378.857.298	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 6 tháng đến 1 năm	31.185.625.374	11.308.046.162	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI SMC VÀ CÁC CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu (tiếp theo)	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Công ty TNHH SX TM Cơ khí Hiếu Hạnh	68.536.910.266	39.828.502.856	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 6 tháng đến 2 năm	33.538.789.519	23.477.152.663	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm
Công ty TNHH SX - DV - TM Thép An Khang	9.777.328.400	4.888.664.200	Khoản phải thu quá hạn từ 01 năm - 02 năm	9.777.328.400	6.844.129.880	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 06 tháng dưới 01 năm
Công ty TNHH Thép Kim Thành	25.643.123.635	17.950.186.544	Khoản phải thu quá hạn từ 06 tháng - 01 năm			
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Phước Lộc	16.968.095.540	5.090.428.662	Khoản phải thu quá hạn từ 2-3 năm	17.328.095.540	8.664.047.770	Khoản phải thu quá hạn từ 1-2 năm
Các đối tượng khác	18.365.250.120	3.828.289.992	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm	18.073.379.166	3.003.943.784	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm
Công ty TNHH Xây dựng K.N.G	12.000.000.000	6.140.763.165	Khoản trả trước quá hạn từ 1 năm dưới 2 năm	12.000.000.000	7.579.784.799	Khoản trả trước quá hạn từ 1 năm dưới 2 năm
Công ty TNHH XNK Vạn Phú				35.336.394.237	30.632.885.165	Khoản phải thu dự phòng theo tổn thất phát sinh
Các khoản ứng trước nhà cung cấp khác	367.866.810	85.050.000	Khoản trả trước quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm	367.866.810	141.750.000	Khoản trả trước quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm

(*) Tại ngày 31/12/2025, Ban Tổng Giám đốc Công ty trích lập dự phòng khoản phải thu công ty này dựa trên giá trị thuần của khoản phải thu (giá trị khoản phải thu trừ giá trị tài sản đảm bảo theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc và xử lý cần trừ công nợ phải trả phát sinh sau niên độ liên quan đến các hợp đồng mua bán bất động sản và văn bản thỏa thuận đã nêu tại X.2).

Giá trị có thể thu hồi đang được trình bày là phần giá trị thuần các khoản nợ phải thu chưa lập dự phòng do chưa vượt khoảng thời gian quá hạn như quy định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý và tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	771.300.378.493	698.700.810.303	166.536.832.498	11.542.595.967	1.648.080.617.261
<i>Mua trong năm</i>	288.018.060	283.373.878	786.669.831	-	1.358.061.769
<i>Đầu tư XD/CB hoàn thành</i>	71.348.988	-	-	-	71.348.988
<i>Tăng do chuyển từ TSCĐ thuê tài chính</i>	-	41.797.795.885	-	-	41.797.795.885
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(226.286.049.527)	(443.426.845.196)	(78.287.099.868)	(1.519.293.225)	(749.519.287.816)
Số dư cuối năm	545.373.696.014	297.355.134.870	89.036.402.461	10.023.302.742	941.788.536.087
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	211.917.497.519	493.081.785.568	102.892.567.174	10.310.453.957	818.202.304.218
<i>Khấu hao trong năm</i>	28.132.617.133	29.822.111.711	8.240.496.037	313.775.687	66.509.000.568
<i>Tăng do chuyển từ TSCĐ thuê tài chính</i>	-	10.688.026.499	-	-	10.688.026.499
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(120.995.443.787)	(307.589.084.808)	(66.683.611.117)	(1.519.293.225)	(496.787.432.937)
Số dư cuối năm	119.054.670.865	226.002.838.970	44.449.452.094	9.104.936.419	398.611.898.348
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	559.382.880.974	205.619.024.735	63.644.265.324	1.232.142.010	829.878.313.043
Số dư cuối năm	426.319.025.149	71.352.295.900	44.586.950.367	918.366.323	543.176.637.739

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 70.765.548.534 VND.

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 304.052.984.771 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	LN sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Số dư tại ngày 01/01/2024	736.785.870.000	253.132.567.160	(717.500.000)	(168.865.083.788)	(22.566.013.323)	797.769.840.049
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	29.239.789.146	-	29.239.789.146
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(17.165.616.182)	(17.165.616.182)
Số dư tại ngày 31/12/2024	736.785.870.000	253.132.567.160	(717.500.000)	(139.625.294.642)	(39.731.629.505)	809.844.013.013
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Số dư tại ngày 01/01/2025	736.785.870.000	253.132.567.160	(717.500.000)	(139.625.294.642)	(39.731.629.505)	809.844.013.013
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	180.117.144.580	-	180.117.144.580
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	17.436.973.462	17.436.973.462
Số dư tại ngày 31/12/2025	736.785.870.000	253.132.567.160	(717.500.000)	40.491.849.938	(22.294.656.043)	1.007.398.131.055

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	497.810.246.575	-	511.000.000.000	-	497.810.246.575	511.000.000.000
Phải thu khách hàng	1.493.915.665.060	(176.640.959.678)	1.777.176.554.884	(350.431.618.894)	1.317.274.705.382	1.426.744.935.990
Phải thu khác	38.151.459.966	-	39.179.787.624	-	38.151.459.966	39.179.787.624
Tiền và các khoản tương đương tiền	135.320.970.073	-	143.281.861.697	-	135.320.970.073	143.281.861.697
TỔNG CỘNG	2.165.198.341.674	(176.640.959.678)	2.470.638.204.205	(350.431.618.894)	1.988.557.381.996	2.120.206.585.311
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ	2.049.199.906.689	-	2.390.555.298.343	-	2.049.199.906.689	2.390.555.298.343
Phải trả người bán	1.196.979.090.326	-	1.420.521.537.782	-	1.196.979.090.326	1.420.521.537.782
Chi phí phải trả	8.834.792.827	-	8.992.769.459	-	8.834.792.827	8.992.769.459
Phải trả khác	1.039.603.538	-	843.080.802	-	1.039.603.538	843.080.802
TỔNG CỘNG	3.256.053.393.380	-	3.820.912.686.386	-	3.256.053.393.380	3.820.912.686.386

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI SMC VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Tập đoàn có quy mô trên toàn quốc nên trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo khu vực địa lý như sau:

Báo cáo bộ phận chính yếu: theo khu vực địa lý

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: TP. Hồ Chí Minh và Đà Nẵng. Tập đoàn phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	TP.HCM	Đà Nẵng	Tổng cộng	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1. Doanh thu thuần	8.056.687.839.792	-	8.056.687.839.792	(1.046.388.345.530)	7.010.299.494.262
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	7.010.299.494.262	-	7.010.299.494.262	-	7.010.299.494.262
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận khác	1.046.388.345.530	-	1.046.388.345.530	(1.046.388.345.530)	-
2. Tổng chi phí	8.038.034.492.918	3.675.000	8.038.038.167.918	(1.046.915.463.397)	6.991.122.704.521
Giá vốn	8.049.596.407.710	-	8.049.596.407.710	(1.040.654.366.222)	7.008.942.041.488
Giá vốn từ bán hàng	7.008.942.041.488	-	7.008.942.041.488	-	7.008.942.041.488
Giá vốn từ bán hàng cho bộ phận khác	1.040.654.366.222	-	1.040.654.366.222	(1.040.654.366.222)	-
Chi phí chung	(11.561.914.792)	3.675.000	(11.558.239.792)	(6.261.097.175)	(17.819.336.967)
3. Lợi nhuận tài chính	(89.477.163.642)	2.419.148	(89.474.744.494)	(29.629.004.446)	(119.103.748.940)
4. Lợi nhuận từ hoạt động khác	333.724.920.329	35.221.669.130	368.946.589.459	(20.400.620.423)	348.545.969.036
5. Tổng lợi nhuận trước thuế	262.901.103.561	35.220.413.278	298.121.516.839	(49.502.507.002)	248.619.009.837
6. Tài sản bộ phận	6.311.379.433.004	16.848.884.008	6.328.228.317.012	(1.874.518.441.500)	4.453.709.875.512
Trong đó, tài sản không phân bổ	-	-	-	370.631.170	370.631.170
7. Nợ phải trả bộ phận	4.339.627.454.437	-	4.339.627.454.437	(893.315.709.980)	3.446.311.744.457
Trong đó, nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	30.370.159.021	30.370.159.021

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI SMC VÀ CÁC CÔNG TY CON
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các khu vực địa lý: TP. Hồ Chí Minh và Đà Nẵng. Tập đoàn phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	TP.HCM (*)	Đà Nẵng	Tổng cộng	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1. Doanh thu thuần	11.299.096.500.833	126.842.430.729	11.425.938.931.562	(2.496.144.119.766)	8.929.794.811.796
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	8.863.438.025.716	66.356.786.080	8.929.794.811.796	-	8.929.794.811.796
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận khác	2.435.658.475.117	60.485.644.649	2.496.144.119.766	(2.496.144.119.766)	-
2. Tổng chi phí	11.293.454.489.278	132.563.775.614	11.426.018.264.892	(2.505.489.069.545)	8.920.529.195.347
Giá vốn	11.291.522.708.972	127.417.116.617	11.418.939.825.589	(2.494.855.111.807)	8.924.084.713.782
Giá vốn từ bán hàng	8.856.662.637.298	67.422.076.484	8.924.084.713.782	-	8.924.084.713.782
Giá vốn từ bán hàng bán cho bộ phận khác	2.434.860.071.674	59.995.040.133	2.494.855.111.807	(2.494.855.111.807)	-
Chi phí chung	1.931.780.306	5.146.658.997	7.078.439.303	(10.633.957.738)	(3.555.518.435)
3. Lợi nhuận tài chính	(202.875.035.538)	(5.728.128.148)	(208.603.163.686)	216.320.627.102	7.717.463.416
4. Lợi nhuận từ hoạt động khác	54.769.326.732	(20.383.646.658)	34.385.680.074	(3.693.684.752)	30.691.995.322
5. Tổng lợi nhuận trước thuế	(142.463.697.251)	(31.833.119.691)	(174.296.816.942)	221.971.892.129	47.675.075.187
6. Tài sản bộ phận	6.760.128.362.312	20.226.419.942	6.780.354.782.254	(2.002.172.233.989)	4.778.182.548.265
Trong đó, tài sản không phân bổ	2.933.316.059	-	2.933.316.059	118.894.363	3.052.210.422
7. Nợ phải trả bộ phận	5.038.560.805.300	38.597.949.212	5.077.158.754.512	(1.108.820.219.260)	3.968.338.535.252
Trong đó, nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	41.770.212.425	41.770.212.425

(*) Kể từ ngày 01/7/2025, Việt Nam chính thức sáp nhập các tỉnh thành. Tập đoàn đã trình bày lại số liệu của khu vực Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu vào khu vực Tp.Hồ Chí Minh tại ngày 31/12/2024 để đảm bảo thông tin so sánh.