

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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**



## 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	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13 - 52

---

U.N.  
Đ  
TH

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI SMC

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại SMC trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### 1. Thông tin chung

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.

**Hoạt động kinh doanh của Công ty:** Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng.

**Tên tiếng anh:** SMC Trading Investment Joint Stock Company. Tên viết tắt: SMC J.S.C.

**Mã chứng khoán:** SMC.

**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 Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính 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 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty 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 của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty 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 riêng bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI SMC

**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 riêng của Công ty 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

**Số: A0725358-R/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**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại SMC (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)****Vấn đề nhấn mạnh**

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

- Như đã được chú thích tại mục VIII.2 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty 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 ngày 01 năm 2026, Công ty 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 Công ty. Các giao dịch này phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 và được Ban Tổng Giám đốc Công ty 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. Trên cơ sở đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số VIII.4 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025 của Công ty bị âm 224.746.824.370 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 606.559.976.988 VND. Những yếu tố này làm nảy sinh sự hoài nghi về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong tương lai. Các báo cáo tài chính kèm theo không bao gồm những điều chỉnh (nếu có) phát sinh từ sự kiện nêu trên.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.

*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 TUYÊ**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

Kiểm toán số: 0111-2023-005-1



**HÀ QUẾ NGA**

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

Kiểm toán số: 2801-2024-005-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.541.458.407.286</b>	<b>1.940.486.784.757</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>50.868.137.609</b>	<b>72.616.766.863</b>
1. Tiền	111		50.868.137.609	10.616.766.863
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	62.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>249.400.000.000</b>	<b>225.550.000.000</b>
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		249.400.000.000	225.550.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.146.332.056.265</b>	<b>1.555.873.421.066</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	799.148.308.653	1.352.479.706.623
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	13.362.146.154	15.568.005.641
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	V.6	355.358.643.102	493.244.684.369
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	90.081.967.566	27.994.531.828
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4	(111.619.009.210)	(333.413.507.395)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>57.121.509.168</b>	<b>80.218.378.289</b>
1. Hàng tồn kho	141		60.118.026.845	84.097.405.394
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.996.517.677)	(3.879.027.105)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>37.736.704.244</b>	<b>6.228.218.539</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	890.217.037	534.520.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		36.846.487.207	5.693.698.539
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.711.209.843.863</b>	<b>1.195.688.480.955</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>115.601.883.363</b>	<b>500.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
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	-	500.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>103.050.639.289</b>	<b>103.429.216.187</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.250.410.590	1.479.805.212
- Nguyên giá	222		6.577.015.770	13.787.515.770
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.326.605.180)	(12.307.710.558)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	101.800.228.699	101.949.410.975
- Nguyên giá	228		105.455.589.108	105.455.589.108
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.655.360.409)	(3.506.178.133)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>6.114.434.051</b>	<b>6.477.667.757</b>
- 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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>316.336.644.671</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	316.336.644.671	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>1.166.587.672.822</b>	<b>1.084.051.911.688</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.517.204.956.172	1.467.204.956.172
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		78.748.922.500	78.748.922.500
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		(586.513.705.850)	(619.049.466.984)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.518.569.667</b>	<b>1.229.685.323</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	3.518.569.667	1.229.685.323
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.252.668.251.149</b>	<b>3.136.175.265.712</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.148.018.384.274</b>	<b>2.104.117.410.198</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.148.018.384.274</b>	<b>1.990.842.410.211</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	884.337.678.219	939.819.119.643
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	40.565.496.697	43.601.852.452
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	26.269.659.377	29.824.768.150
4. Phải trả người lao động	314		900.000.000	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	6.199.134.945	4.634.012.264
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		726.551.180	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	48.405.939.996	52.056.263.156
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	1.137.895.865.901	914.846.570.167
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		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>113.274.999.987</b>
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		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	-	113.274.999.987
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.104.649.866.875</b>	<b>1.032.057.855.514</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>1.104.649.866.875</b>	<b>1.032.057.855.514</b>
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		115.448.929.715	42.856.918.354
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		42.856.918.354	(36.525.355.216)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		72.592.011.361	79.382.273.570
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.252.668.251.149</b>	<b>3.136.175.265.712</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hồng Phúc

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Lâm

Tp. HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Trung

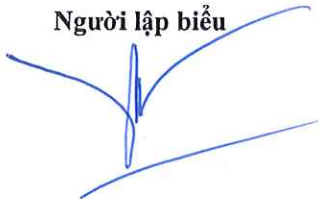
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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		2.978.366.119.163	3.401.317.901.068
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	2.978.366.119.163	3.401.317.901.068
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	3.007.205.714.197	3.423.682.672.259
<b>Lợi nhuận/ (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>(28.839.595.034)</b>	<b>(22.364.771.191)</b>
(20 = 10 - 11)				
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	43.122.388.861	260.857.890.662
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	36.932.735.648	339.491.034.476
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>69.368.496.786</i>	<i>73.404.835.768</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	9.713.111.459	12.755.010.548
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	(167.822.432.419)	(143.934.910.691)
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>135.459.379.139</b>	<b>30.181.985.138</b>
(30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))				
11. Thu nhập khác	31	VI.6	16.241.547.927	128.542.417.762
12. Chi phí khác	32	VI.7	73.259.885.243	48.597.697.927
<b>13. Lợi nhuận/ (lỗ) khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(57.018.337.316)</b>	<b>79.944.719.835</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>78.441.041.823</b>	<b>110.126.704.973</b>
(50 = 30 + 40)				
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	5.849.030.462	24.810.774.862
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	5.933.656.541
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>72.592.011.361</b>	<b>79.382.273.570</b>
(60 = 50 - 51 - 52)				

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hồng Phúc

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**

(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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		<b>78.441.041.823</b>	<b>110.126.704.973</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-11	741.810.604	3.067.795.075
- Các khoản dự phòng	03	VI.2,4,5b	(229.445.375.616)	88.442.329.462
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.3,4	(40.283.382)	(41.507.306)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(41.530.333.635)	(381.540.137.633)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	69.468.496.782	74.402.815.570
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(122.364.643.424)</b>	<b>(105.541.999.859)</b>
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		14.209.560.966	366.054.195.733
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		23.979.378.549	(25.423.009.541)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(42.041.195.699)	(202.447.886.413)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(2.644.581.381)	151.049.555
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(66.232.802.100)	(80.808.432.896)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(26.310.774.861)	(7.442.820.398)
- 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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(224.746.824.370)</b>	<b>(55.818.422.749)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(171.111.111)	(679.110.745)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		1.181.818.182	173.868.485.567
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.410.270.000.000)	(2.203.550.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.474.306.041.267	2.054.026.411.521
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		-	108.327.960.097
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		28.236.867.645	248.464.958.805
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>93.283.615.983</b>	<b>380.458.705.245</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(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
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
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	VII.1	3.129.186.050.303	3.426.721.911.633
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(3.019.511.754.552)	(4.048.037.728.805)
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	(1.635.834.750)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>109.674.295.751</b>	<b>(622.951.651.922)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(21.788.912.636)</b>	<b>(298.311.369.426)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>72.616.766.863</b>	<b>370.886.628.983</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		40.283.382	41.507.306
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>50.868.137.609</b>	<b>72.616.766.863</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hồng Phúc

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

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. Hình thức sở hữu vốn:

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.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 736.785.870.000 VND, được chia thành 73.678.587 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND, tất cả cổ phần của Công ty là cổ phần phổ thông.

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 tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

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 Công ty, 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, Công ty 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 sản xuất kinh doanh chính, Công ty còn ghi nhận một số khoản thu nhập phát sinh từ việc hoàn nhập dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào công ty con và hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi, qua đó góp phần vào kết quả kinh doanh chung của Công ty trong năm.

## 6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 54 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 60 nhân viên)

## 7. Cấu trúc doanh nghiệp

## 7.1. Danh sách các công ty Con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có mười (10) công ty Con sở hữu trực tiếp 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	Sản xuất, thương mại, và dịch vụ	100%	100%	100%

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 7.1. Danh sách các công ty Con (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	Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây dựng	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC	Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây dựng	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV SMC Hiệp Phước	Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây dựng	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV SMC Tân Tạo	Thương mại, dịch vụ và xây dựng	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV SMC Đà Nẵng	Sản xuất, thương mại và dịch vụ	100%	100%	100%
Công ty TNHH Liên doanh Ống Thép Sendo	Sản xuất, thương mại và dịch vụ	75%	75%	75%
Công ty TNHH Gia công Thép SMC Phú Mỹ	Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây dựng	100%	100%	100%
Công ty TNHH Cơ khí Chính xác SMC Phú Mỹ	Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây dựng	100%	100%	100%
Công ty TNHH Thiết bị - Tự động SMC Phú Mỹ	Sản xuất, thương mại và dịch vụ	100%	100%	100%

Tỷ lệ quyền biểu quyết được xác định căn cứ vào số cổ phần phổ thông đã phát hành của các công ty Con thuộc hình thức sở hữu là công ty cổ phần; và căn cứ vào tỷ lệ sở hữu phần vốn góp của các công ty Con thuộc hình thức sở hữu là trách nhiệm hữu hạn.

## 7.2. Danh sách các công ty liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có ba (03) công ty liên kết như sau:

Tên công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp %	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty TNHH SMC - Summit	Sản xuất, thương mại và dịch vụ	50%	50%	50%
Công ty TNHH Hanwa SMC Steel Service Hà Nội	Sản xuất, thương mại và dịch vụ	35%	35%	35%
Công ty TNHH SMC Toami	Sản xuất, thương mại và dịch vụ	25%	25%	25%

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 Công ty và Công ty CP Novagroup cùng các công ty thành viên (gọi tắt là “Group Novaland”), trong năm 2025 Công ty và Group Novaland đã ký kết các hợp đồng mua bán bất động sản để cản trừ một phần công nợ phải thu của Công ty đối với Group Novaland. Theo đó, Công ty đã ghi nhận tăng tài sản chờ bàn 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.

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

Báo cáo tài chính 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 Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty 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 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.

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

Công ty 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.

**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.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

**2. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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.

**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:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Các giao dịch bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

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

Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty 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 Công ty 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 Công ty thực hiện thanh toán.

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

**Xác định tỷ giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán**

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 TMCP Ngoại Thương Việt Nam.

- 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 TMCP Ngoại Thương Việt Nam.

**3. Các khoản 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

**4. Các khoản đầu tư tài chính****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 tồn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tồn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**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 tồn thất có thể xảy ra.

**Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết**

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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)**

**Công ty liên doanh** là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

**Công ty liên kết** là doanh nghiệp mà Công ty 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết 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 công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

(Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất).

**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 Công ty 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.

**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 Công ty 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.

**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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)**

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:**

- **Hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá 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 kỳ.

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 kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

*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 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.

**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7.2 TSCĐ vô hình (tiếp theo)**

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

*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 ngày 01/7/2004) 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 05 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 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:*

<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Thời gian</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>03 - 05 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>06 - 10 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 - 08 năm</i>
<i>Chương trình phần mềm</i>	<i>02 - 20 năm</i>

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

**8. 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 Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Bất động sản đầu tư (tiếp theo)***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.

**9. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Công ty 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 Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí sau:

**Chi phí sửa chữa:** 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.

**Chi phí thuê mặt bằng** được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng và theo thời gian thuê.

**10. 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:

- 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 Công ty, 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

**11. 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.

**12. 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. 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 kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. 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.

**15. 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.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc 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.

**16. 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 qui 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.

**17. 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".

**18. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**

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.

**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.

**19. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong năm và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong năm 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.

**20. 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 kết...; 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 năm và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**21. 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.

**22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)**

**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 hoãn 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.

**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.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2018, từ năm 2021 đến năm 2023.

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty trong năm hiện hành là 20%.

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.

**23. 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 Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu về cho vay và phải thu khác.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**23. 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.

**24. Các bên liên quan**

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

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) 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”);

(iii) 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;

(iv) 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;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) của mục này 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 mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
<b>Tiền</b>	<b>50.868.137.609</b>	<b>10.616.766.863</b>
Tiền mặt	118.744.260	442.634.142
Tiền gửi ngân hàng	(*) 50.749.393.349	10.174.132.721
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>-</b>	<b>62.000.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	62.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>50.868.137.609</b>	<b>72.616.766.863</b>

(\*) Trong đó, các khoản tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ là 48,728.77 USD tương đương 1.270.700.136 VND.

**2. Các khoản đầu tư tài chính (trang 44 - 46)**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu từ khách hàng	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
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)
Phải thu các Bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3)	19.437.877.355	-	59.484.529.363	(18.371.529.270)
Các khách hàng khác	323.147.086.255	(105.218.644.381)	551.432.183.588	(183.262.075.946)
<b>Cộng (*)</b>	<b>799.148.308.653</b>	<b>(105.476.955.565)</b>	<b>1.352.479.706.623</b>	<b>(328.767.175.384)</b>

(\*) 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 cản trở 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.

4. Trả trước cho người bán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>13.362.146.154</b>	<b>(6.142.053.645)</b>	<b>15.568.005.641</b>	<b>(4.646.332.011)</b>
Công ty TNHH Xây dựng K.N.G	12.000.000.000	(5.859.236.835)	12.000.000.000	(4.420.215.201)
Các Bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3)	-	-	1.500.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	1.362.146.154	(282.816.810)	2.068.005.641	(226.116.810)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>115.601.883.363</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Công ty CP Novareal (*)	115.601.883.363	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>128.964.029.517</b>	<b>(6.142.053.645)</b>	<b>15.568.005.641</b>	<b>(4.646.332.011)</b>

(\*) Khoản trả trước đến Công ty CP Novareal (liên quan đến việc mua bất động sản) xuất phát từ việc cản trở 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 Công ty tại thời điểm cuối năm (thuyết minh V.19).

5. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>90.081.967.566</b>	<b>-</b>	<b>27.994.531.828</b>	<b>-</b>
Phải thu lãi từ tiền gửi, ký quỹ, lãi cho vay	2.431.848.082	-	2.686.238.356	-
Bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3)	28.983.173.670	-	20.865.130.359	-
<b>(i) Các khoản tạm ứng</b>	<b>49.702.000.000</b>	<b>-</b>	<b>361.000.000</b>	<b>-</b>
Chiết khấu mua hàng được hưởng	8.847.923.216	-	3.966.727.715	-
Các khoản phải thu khác	117.022.598	-	115.435.398	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>500.000.000</b>	<b>-</b>
Khoản ký quỹ thuê xe	-	-	500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>90.081.967.566</b>	<b>-</b>	<b>28.494.531.828</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Phải thu khác (tiếp theo)**

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

**6. Phải thu về cho vay**

Ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3) (*)	355.358.643.102	-	493.244.684.369	-
<b>Cộng</b>	<b>355.358.643.102</b>	<b>-</b>	<b>493.244.684.369</b>	<b>-</b>

(\*) Bao gồm khoản hỗ trợ vốn 65 tỷ VND (không lãi suất) và các khoản cho vay với giá trị là 290.358.643.102 VND theo các hợp đồng cho vay có hạn mức cụ thể, với thời hạn cho vay là từ 06 tháng - 01 năm, và lãi suất cho vay dao động từ 6,5% - 8%/năm.

Tất cả các khoản cho vay nêu trên đều không có tài sản đảm bảo.

**7. Nợ xấu (trang 47 - 48)****8. Hàng tồn kho**

Công cụ dụng cụ Hàng hóa <b>Cộng</b>	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	369.142.961	-	389.840.581	-
Hàng hóa	59.748.883.884	(2.996.517.677)	83.707.564.813	(3.879.027.105)
<b>Cộng</b>	<b>60.118.026.845</b>	<b>(2.996.517.677)</b>	<b>84.097.405.394</b>	<b>(3.879.027.105)</b>

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: Không có.

- 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 hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay tại thời điểm cuối năm (thuyết minh V.19).

**9. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	67.980.000	10.591.399.469	3.128.136.301	13.787.515.770
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(7.210.500.000)	-	(7.210.500.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>67.980.000</b>	<b>3.380.899.469</b>	<b>3.128.136.301</b>	<b>6.577.015.770</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	67.980.000	9.157.932.352	3.081.798.206	12.307.710.558
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	216.155.168	13.239.454	229.394.622
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(7.210.500.000)	-	(7.210.500.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>67.980.000</b>	<b>2.163.587.520</b>	<b>3.095.037.660</b>	<b>5.326.605.180</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	-	1.433.467.117	46.338.095	1.479.805.212
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>1.217.311.949</b>	<b>33.098.641</b>	<b>1.250.410.590</b>

\* Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay: không có.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.603.457.210 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	100.668.929.767	4.786.659.341	105.455.589.108
Số dư cuối năm	<b>100.668.929.767</b>	<b>4.786.659.341</b>	<b>105.455.589.108</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	3.506.178.133	3.506.178.133
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	149.182.276	149.182.276
Số dư cuối năm	-	<b>3.655.360.409</b>	<b>3.655.360.409</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	100.668.929.767	1.280.481.208	101.949.410.975
Số dư cuối năm	<b>100.668.929.767</b>	<b>1.131.298.932</b>	<b>101.800.228.699</b>

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố 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: 1.803.013.816 VND.

**11. Bất động sản đầu tư (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
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>6.477.667.757</b>			<b>6.114.434.051</b>

Bất động sản đầu tư là mặt bằng kinh doanh thương mại tầng 2 - Dự án Linh Tây Tower, diện tích 616,2 m<sup>2</sup>. Hiện tại, bất động sản này đang tìm kiếm khách hàng cho thuê.

Công ty 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.

**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	-
<b>Cộng</b>	<b>316.336.644.671</b>	<b>-</b>

(\*) 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 Công ty và Bên bán. Số tiền này được thanh toán bằng hình thức cầm giữ với các khoản công nợ phải thu của Công ty đối với Bên bán.

Trong số dư này, đang bao gồm các hợp đồng mà Công ty 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 Công ty ("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 Công ty toàn bộ số tiền mà Công ty 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 Công ty hoặc Công ty chỉ định bên thứ ba thanh toán cho Bên A thay cho Công ty phù hợp với thỏa thuận hai bên nhưng không bao gồm kinh phí bảo trì (nếu có)).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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 Công ty thì Bên A mất Quyền chọn, Công ty được toàn quyền theo hợp đồng mua bán, định đoạt tài sản hoặc chuyển nhượng hợp đồng mua bán cho bên thứ ba do Công ty chỉ định. Theo đó, Bên A và Công ty 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 Công ty vi phạm bất kỳ nghĩa vụ, cam kết nào của Công ty theo các thỏa thuận này (mà không phải do lỗi Bên A), bao gồm nhưng không giới hạn việc Công ty không thực hiện đúng phương án mà Bên A lựa chọn theo quy định của thỏa thuận và Công ty không khắc phục vi phạm đó trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo vi phạm cho Công ty thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt các thỏa thuận này bằng cách gửi văn bản cho Công ty. 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, Công ty có nghĩa vụ:

- Thanh toán cho Bên A một khoản tiền tương đương với số tiền mà Công ty 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.

Toàn bộ chi phí mua bất động sản nêu trên đang thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay tại thời điểm cuối năm (thuyết minh V.19).

**13. Chi phí trả trước**

31/12/2025

01/01/2025

**a. Ngắn hạn**

Chi phí gia hạn dịch vụ email và drive	-	534.520.000
Chi phí bảo hiểm	640.000.000	-
Chi phí thẩm định tài sản	235.037.037	-
Chi phí chờ phân bổ khác	15.180.000	-
<b>Cộng</b>	<b>890.217.037</b>	<b>534.520.000</b>

**b. Dài hạn**

Tiền thuê mặt bằng trả trước (*)	922.569.812	944.623.274
Chi phí sửa chữa văn phòng	2.124.619.855	-
Chi phí chờ phân bổ khác	471.380.000	285.062.049
<b>Cộng</b>	<b>3.518.569.667</b>	<b>1.229.685.323</b>

(\*) Chi phí thuê mặt bằng tại dự án Linh Tây, Thủ Đức, thời hạn thuê là 50 năm, giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 922.569.812 VND.

**14. 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 (*)
<b>Nhà cung cấp trong nước</b>	<b>832.539.662.423</b>	<b>832.539.662.423</b>	<b>939.819.119.643</b>	<b>939.819.119.643</b>
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 MTV Thép Miền Nam - VNSTEEL	129.616.238.757	129.616.238.757	128.927.263.381	128.927.263.381
Các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3)	54.675.505.574	54.675.505.574	50.924.300.958	50.924.300.958
Các nhà cung cấp khác	44.042.715.499	44.042.715.499	99.942.546.309	99.942.546.309

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Phải trả người bán ngắn hạn (tiếp theo)**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
<b>Nhà cung cấp nước ngoài (1,965,396.16 USD)</b>	<b>51.798.015.796</b>	<b>51.798.015.796</b>	-	-
Hyundai Corporation	51.798.015.796	51.798.015.796	-	-
<b>Cộng</b>	<b>884.337.678.219</b>	<b>884.337.678.219</b>	<b>939.819.119.643</b>	<b>939.819.119.643</b>

(\*) Công ty luôn tin tưởng vào khả năng sắp xếp các nguồn vốn nhằm đảm bảo khả năng thanh toán các khoản phải trả người bán.

(\*\*) Tại ngày 31/12/2025, khoản nợ phải trả Công ty TNHH Thép Vina Kyoiei được bảo lãnh bằng 10.486.139 cổ phiếu SMC thuộc sở hữu của Bên thứ ba.

**15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Đầu tư Địa ốc No Va	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty TNHH SMC Toami (Xem thuyết minh VIII.3)	-	92.000.000
Các khách hàng khác	565.496.697	3.509.852.452
<b>Cộng</b>	<b>40.565.496.697</b>	<b>43.601.852.452</b>

**16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
Thuế GTGT đầu ra	-	12.974.822.506	3.000.000.000	9.974.822.506
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	5.098.425.981	5.098.425.981	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.409.631.719	5.849.030.462	26.310.774.861	8.947.887.320
Thuế thu nhập cá nhân	26.247.543	573.135.187	572.151.528	27.231.202
Các loại thuế khác	388.888.888	7.507.051.683	576.222.222	7.319.718.349
<b>Cộng</b>	<b>29.824.768.150</b>	<b>32.002.465.819</b>	<b>35.557.574.592</b>	<b>26.269.659.377</b>

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí lãi vay ngân hàng, lãi thuê tài chính phải trả	958.860.863	906.848.934
Chi phí lãi trái phiếu phải trả	1.517.827.397	1.466.658.220
Chi phí ước tính chậm nộp thuế	1.461.941.575	-
Thù lao HĐQT phải trả	2.260.505.110	2.260.505.110
<b>Cộng</b>	<b>6.199.134.945</b>	<b>4.634.012.264</b>

**18. Phải trả khác ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm bắt buộc	412.207.500	247.275.000
Phải trả các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3)	47.670.700.937	51.449.689.346
Các khoản phải trả khác	323.031.559	359.298.810
<b>Cộng</b>	<b>48.405.939.996</b>	<b>52.056.263.156</b>

**19. Vay và nợ thuê tài chính (trang 49 - 50)**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: (trang 51)**

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

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

	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	736.785.870.000	736.785.870.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	736.785.870.000	736.785.870.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	736.785.870.000	736.785.870.000

**Cổ tức, lợi nhuận đã chia**

	-	-
--	---	---

**d. Cổ phiếu**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
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

**21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
Ngoại tệ - USD	48.728,77	48.768,37
Nợ khó đòi đã xử lý	94.822.194.217	53.141.831.517

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Doanh thu thuần từ bán hàng hoá	2.978.366.119.163	3.400.401.958.016
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	-	115.026.688
Doanh thu thuần từ cho thuê bất động sản	-	800.916.364
<b>Cộng</b>	<b>(*) 2.978.366.119.163</b>	<b>3.401.317.901.068</b>

(\*) Trong đó, bao gồm:

*Doanh thu thuần đối với các bên liên quan (mục VIII.3b)*

	322.420.488.740	318.809.068.836
--	-----------------	-----------------

**2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Giá vốn hàng hóa đã bán	3.008.088.223.625	3.420.213.523.120
Giá vốn cho thuê bất động sản	-	363.233.706
(Hoàn nhập)/dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(882.509.428)	3.105.915.433
<b>Cộng</b>	<b>3.007.205.714.197</b>	<b>3.423.682.672.259</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, lãi ký quỹ và lãi cho vay	10.256.655.254	8.350.045.297
Lãi ứng vốn	27.607.337.633	32.071.845.892
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.519.954.668	5.033.829.961
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	2.005.489.952
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	40.283.382	41.507.306
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào đơn vị khác	-	210.859.237.635
Chiết khấu thanh toán được hưởng	2.698.157.924	2.495.934.619
<b>Cộng</b>	<b>43.122.388.861</b>	<b>260.857.890.662</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay, lãi thuê tài chính, lãi trái phiếu	69.368.496.786	73.404.835.768
Chi phí phát hành trái phiếu	99.999.996	997.979.802
Chi phí (hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	(32.535.761.134)	258.214.127.698
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	3.855.798.241
Chi phí tài chính khác	-	3.018.292.967
<b>Cộng</b>	<b>36.932.735.648</b>	<b>339.491.034.476</b>
<b>5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	4.510.365.521	4.393.971.877
Chi phí khấu hao TSCĐ	94.687.630	81.112.934
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.866.663.883	7.937.831.954
+ Chi phí vận chuyển	4.006.271.193	6.815.598.273
+ Chi phí quảng cáo	217.567.749	329.901.616
+ Các khoản khác	642.824.941	792.332.065
Chi phí khác bằng tiền	241.394.425	342.093.783
<b>Cộng</b>	<b>9.713.111.459</b>	<b>12.755.010.548</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	12.214.773.244	11.949.509.634
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	41.882.160	750.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	283.889.268	447.890.820
Thuế, phí, lệ phí	3.040.000	3.000.000
Dự phòng/(Hoàn nhập) phải thu khó đòi	(196.027.105.054)	(172.877.713.669)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.222.259.867	15.157.726.568
+ Phí bảo lãnh thanh toán	3.514.784.933	4.181.461.643
+ Chi phí thuê văn phòng	4.688.289.209	6.702.691.263
+ Chi phí khác	6.019.185.725	4.273.573.662
Chi phí khác bằng tiền	1.438.828.096	1.383.925.956
<b>Cộng</b>	<b>(167.822.432.419)</b>	<b>(143.934.910.691)</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
<b>6. Thu nhập khác</b>		
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	1.181.818.182	1.141.012.244
Thu nhập phát sinh từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	124.153.160.315
Thu nhập từ phí quyền chọn	11.994.201.008	-
Thu nhập từ nhận hỗ trợ bảo lãnh thanh toán	1.880.547.945	1.433.835.617
Thu nhập khác	1.184.980.792	1.814.409.586
<b>Cộng</b>	<b>16.241.547.927</b>	<b>128.542.417.762</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
Xử lý khoản phải thu không có khả năng thu hồi	20.226.419.942	-
Chi phí phạt chậm thanh toán	30.813.884.747	46.415.668.988
Chi phí liên quan đến thuế	21.782.127.505	-
Chi phí khác	437.453.049	2.182.028.939
<b>Cộng</b>	<b>73.259.885.243</b>	<b>48.597.697.927</b>
<b>8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>a. Từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</b>		
- Tổng doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	168.771.818.182
- Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	44.717.943.873
Tổng lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản	-	124.053.874.309
Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành từ chuyển nhượng bất động sản (8.1)</b>	<b>-</b>	<b>24.810.774.862</b>
<b>b. Từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>		
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ sản xuất kinh doanh</b>	<b>78.441.041.823</b>	<b>(13.927.169.336)</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>	<b>1.726.045.992</b>	<b>(10.392.730.914)</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	23.093.488.236	3.286.519.518
+ Chi phí không được trừ	23.051.980.930	-
+ Chi phí lãi vay	-	2.023.477.004
+ Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại tiền và các khoản phải thu năm trước	41.507.306	1.263.042.514
Các khoản điều chỉnh giảm	(21.367.442.244)	(13.679.250.432)
+ Cổ tức nhận được	(2.519.954.668)	(5.033.829.961)
+ Chi phí lãi vay được khấu trừ theo NĐ 132	(18.807.204.194)	-
+ Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại tiền và các khoản phải thu năm nay	(40.283.382)	-
+ Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại tiền và các khoản phải thu năm trước	-	(41.507.306)
+ Chi phí dự phòng khó đòi	-	(8.603.913.165)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>80.167.087.815</b>	<b>(24.319.900.250)</b>
Kết chuyển lỗ	(80.167.087.815)	24.319.900.250
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành từ hoạt động sản xuất kinh doanh (8.2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)	Năm 2025	Năm 2024
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay (8.3)	5.849.030.462	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm (= 8.1 + 8.2 + 8.3)</b>	<b>5.849.030.462</b>	<b>24.810.774.862</b>
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	41.882.160	750.000
Chi phí nhân công	16.725.138.765	16.343.481.511
Chi phí khấu hao tài sản cố định	378.576.898	892.237.460
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.088.923.750	23.095.558.522
Chi phí khác bằng tiền	1.683.262.521	1.729.019.739
<b>Cộng</b>	<b>37.917.784.094</b>	<b>42.061.047.232</b>

**10. 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:

**10.1 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 Công ty 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 và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 Công ty 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 Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty như sau:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)**

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>		
VND	+100	(4.835.397.853)
VND	-100	4.835.397.853
USD	+100	12.707.001
USD	-100	(12.707.001)
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>		
VND	+100	(2.379.415.690)
VND	-100	2.379.415.690
USD	+100	12.314.501
USD	-100	(12.314.501)

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.

**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. Công ty 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.

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

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Độ nhạy của các khoản vay và nợ, tiền gửi ngân hàng của Công ty 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 Công ty (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 Công ty là không đáng kể.

	Thay đổi tỷ giá USD	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	+ 1%	(505.273.157)
	- 1%	505.273.157
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	+ 2%	24.629.002
	- 2%	(24.629.002)

**Rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty 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. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Tổng Giám đốc của Công ty 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 Công ty 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 Công ty sẽ giảm khoảng 7.230.852.500 VND. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng 10% lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ tăng lên khoảng 7.230.852.500 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10.2 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. Công ty 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.

*Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ 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 Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

*Phải thu về cho vay*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị và cá nhân là các bên liên quan có khả năng tài chính tốt với hạn mức, thời gian cho vay và mục đích vay được quy định trong Quy chế tài chính và từng kế ước cụ thể. Công ty nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là thấp.

*Tiền gửi ngân hàng*

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty 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:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Quá hạn bị suy giảm
>181 ngày	940.457.560.004
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>940.457.560.004</b>
Dự phòng giảm giá trị	(111.619.009.210)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>828.838.550.794</b>
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Quá hạn bị suy giảm
>181 ngày	1.306.045.027.227
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>1.306.045.027.227</b>
Dự phòng giảm giá trị	(333.413.507.395)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>972.631.519.832</b>

**10.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty 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.

Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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	1.137.895.865.901	-	-	1.137.895.865.901
Phải trả người bán	884.337.678.219	-	-	884.337.678.219
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	54.192.867.441	-	-	54.192.867.441
<b>Cộng</b>	<b>2.076.426.411.561</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.076.426.411.561</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10.3 Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm

2024

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Các khoản vay và nợ	914.846.570.167	113.274.999.987	-	1.028.121.570.154
Phải trả người bán	939.819.119.643	-	-	939.819.119.643
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	56.443.000.420	-	-	56.443.000.420
<b>Cộng</b>	<b>1.911.108.690.230</b>	<b>113.274.999.987</b>	<b>-</b>	<b>2.024.383.690.217</b>

Rủi ro thanh khoản là cao. Công ty 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.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng khoản tiền gửi có kỳ hạn, khoản phải thu, hàng tồn kho, tài sản cố định và quyền góp vốn làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (thuyết minh số V.19 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đang sử dụng tài sản của bên thứ ba làm tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Công ty 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. 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 Công ty. Sau đó, Công ty 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.

**11. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (trang 52).**

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.

Công ty 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 thu cho vay, các khoản phải thu khác, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả 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 được xác định theo giá trị thị trường.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn 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 Công ty 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 kế toán.

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

	Năm 2025	Năm 2024
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.129.186.050.303	3.426.721.911.633
<b>2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	3.019.511.754.552	3.848.037.728.805
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	200.000.000.000
- Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	-	1.635.834.750

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết, và 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- 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.

Ngoài các sự việc như đã nêu trên, theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, đến thời điểm lập báo cáo này, không còn bất kỳ khoản nợ tiềm tàng, cam kết hay thông tin tài chính nào có ảnh hưởng trọng yếu mà cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Nhận định được các khó khăn hiện tại, Công ty 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, sử dụng nguồn tiền gửi có kỳ hạn, 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, Công ty 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 cần trừ tài sản. Vào ngày 30/01/2026, Công ty 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 Công ty. Các giao dịch này phát sinh sau ngày 31/12/2025 và được Ban Tổng Giám đốc Công ty 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. Trên cơ sở đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty 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.

+ Theo Nghị quyết số 49/2026/NQ-HĐQT ngày 16/01/2026, HĐQT Công ty thống nhất thông qua chủ trương tái cơ cấu tại Công ty TNHH Liên doanh Ông thép Sendo (một công ty Con của Công ty) theo tờ trình số 17/TT-HĐQT ngày 06/01/2026.

+ Theo Nghị quyết số 50/2026/NQ-HĐQT ngày 16/01/2026, HĐQT Công ty 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 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 Công ty 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 Công ty 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 135/2026/NQ-HĐQT ngày 25/3/2026, HĐQT Công ty thống nhất thông qua chủ trương tái cơ cấu tại Công ty TNHH Liên doanh Ông thép Sendo (một công ty Con của Công ty) theo tờ trình số 108/TT-HĐQT ngày 09/3/2026 của Tổng Giám đốc Công ty.

+ Theo Nghị quyết số 136/2026/NQ-HĐQT ngày 25/3/2026, HĐQT Công ty 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 Công ty thống nhất thông qua chủ trương quản lý và thế chấp cổ phiếu của Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc Công ty để đăng ký thế chấp mua thép trả chậm tại Công ty TNHH Thép Vinakyoei.

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

**3. Thông tin về các bên liên quan****a. Các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Hanwa Việt Nam	Cùng tập đoàn
Công ty TNHH Thép SMC	Công ty con

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)****a. Các bên liên quan (tiếp theo)**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH MTV Thương mại SMC	Công ty con
Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC	Công ty con
Công ty TNHH MTV SMC Hiệp Phước	Công ty con
Công ty TNHH MTV SMC Tân Tạo	Công ty con
Công ty TNHH MTV SMC Đà Nẵng	Công ty con
Công ty TNHH Liên doanh Ông Thép Sendo	Công ty con
Công ty TNHH Gia công Thép SMC Phú Mỹ	Công ty con
Công ty TNHH Cơ khí Chính xác SMC Phú Mỹ	Công ty con
Công ty TNHH Thiết bị - Tự động SMC Phú Mỹ	Công ty con
Công ty TNHH SMC - Summit	Công ty liên doanh, liên kết
Công ty TNHH Hanwa SMC Steel Service Hà Nội	Công ty liên doanh, liên kết
Công ty TNHH SMC Toami	Công ty liên doanh, liên kết
Hanwa Co., Ltd.	Nhà đầu tư
Ông Phạm Hoàng Anh	Chủ tịch HĐQT (bỏ nhiệm ngày 25/9/2025)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/9/2025)
Bà Nguyễn Ngọc Ý Nhi	Phó chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
Ông Kishimoto Hideki	Thành viên HĐQT
Ông Hoàng Trung Dũng	Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm ngày 25/9/2025)
Ông Nguyễn Ngọc Anh Duy	Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm ngày 25/9/2025)
Ông Vũ Anh Nguyên	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 31/12/2025)
Ông Nguyễn Hữu Kinh Luân	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 31/12/2025)/ Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25/3/2026)
Ông Fujitsuka Masahiko	Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm ngày 22/5/2025 và miễn nhiệm ngày 31/12/2025)
Ông Hứa Vũ	Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm ngày 22/5/2025 và miễn nhiệm ngày 25/9/2025)
Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 07/01/2026)
Ông Đặng Huy Hiệp	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 07/01/2026)/ Cố vấn HĐQT (bỏ nhiệm ngày 07/01/2026)
Ông Nguyễn Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 08/12/2025)
Bà Nguyễn Thị Kim Hồng Châu	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 30/9/2026)
Ông Nguyễn Văn Lâm	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Cẩm Vân	Bên liên quan khác
Bà Nguyễn Thụy Như Quỳnh	Bên liên quan khác

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)****b. Trong năm, Công ty có phát sinh các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:**

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
Công ty TNHH Thép SMC	88.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Cơ khí thép SMC	310.650.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>430.790.000.000</b>	<b>166.980.000.000</b>
<b>Hoàn trả gốc vay</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
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
Công ty TNHH Thép SMC	38.400.000.000	-
Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC	257.346.537.500	-
<b>Cộng</b>	<b>343.686.537.500</b>	<b>150.540.000.000</b>
<b>Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Công ty TNHH Thép SMC	7.450.700	25.193.358.899
Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC	60.376.333.240	67.298.755.540
Công ty TNHH MTV SMC Tân Tạo	48.330.941.014	105.867.981.592
Công ty TNHH Gia công Thép SMC Phú Mỹ	15.949.319	5.187.907.480
Công ty TNHH Liên doanh Ống Thép Sendo	485.202	23.695.778
Công ty TNHH Thiết bị - Tự động SMC Phú Mỹ	1.240.336	24.044.250
Công ty TNHH SMC - Summit	213.688.088.929	108.238.010.898
Công ty TNHH SMC Toami	-	6.975.314.399
<b>Cộng</b>	<b>322.420.488.740</b>	<b>318.809.068.836</b>
<b>Mua hàng hóa và nhận cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Công ty TNHH Thép SMC	62.503.792.842	53.180.134.997
Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC	2.725.804.473	71.720.852.916
Công ty TNHH MTV SMC Tân Tạo	37.518.539.711	15.063.464.842
Công ty TNHH SMC - Summit	118.250.977.501	218.655.941.549
Công ty TNHH Cơ khí Chính xác SMC Phú Mỹ	2.853.955.875	2.813.802.375
Công ty TNHH Gia công Thép SMC Phú Mỹ	-	14.422.825.528
Công ty TNHH MTV SMC Đà Nẵng	-	415.842.004
Công ty TNHH Thiết bị - Tự động SMC Phú Mỹ	2.413.066.220	30.000.000
Công ty TNHH SMC Toami	-	1.410.429.200
<b>Cộng</b>	<b>226.266.136.622</b>	<b>377.713.293.411</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

<b>Cho vay</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Công ty TNHH Gia công Thép SMC Phú Mỹ	73.570.000.000	51.400.000.000
Công ty TNHH Cơ khí Chính xác SMC Phú Mỹ	2.000.000.000	43.000.000.000
Công ty TNHH Liên doanh Ống Thép Sendo	74.650.000.000	221.200.000.000
Công ty TNHH Thép SMC	163.400.000.000	438.800.000.000
Công ty TNHH Thiết bị - Tự động SMC Phú Mỹ	5.500.000.000	6.100.000.000
Công ty TNHH MTV SMC Tân Tạo	469.900.000.000	475.800.000.000
Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC	150.300.000.000	452.000.000.000
Công ty TNHH MTV SMC Đà Nẵng	-	52.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>939.320.000.000</b>	<b>1.740.300.000.000</b>
<b>Thu hồi gốc cho vay</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Công ty TNHH Gia công Thép SMC Phú Mỹ	90.270.000.000	49.800.000.000
Công ty TNHH Cơ khí Chính xác SMC Phú Mỹ	5.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Liên doanh Ống Thép Sendo	187.464.000.000	131.420.000.000
Công ty TNHH Thép SMC	226.500.000.000	416.800.000.000
Công ty TNHH Thiết bị - Tự động SMC Phú Mỹ	800.000.000	4.200.000.000
Công ty TNHH MTV SMC Tân Tạo	361.972.041.267	315.733.544.709
Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC	155.200.000.000	447.100.000.000
Công ty TNHH MTV SMC Đà Nẵng	-	158.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.027.206.041.267</b>	<b>1.533.553.544.709</b>
<b>Mua tài sản cố định</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Công ty TNHH MTV SMC Đà Nẵng	-	502.263.745
<b>Lợi nhuận được chia</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Công ty TNHH SMC - Summit	-	2.780.886.961
Công ty TNHH Hanwa SMC Steel Service Hà Nội	2.519.954.668	2.252.943.000
<b>Cộng</b>	<b>2.519.954.668</b>	<b>5.033.829.961</b>
<b>Doanh thu tài chính (Lãi cho vay)</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Công ty TNHH Gia công Thép SMC Phú Mỹ	1.416.021.371	1.810.095.890
Công ty TNHH MTV SMC Đà Nẵng	-	5.373.506.848
Công ty TNHH Liên doanh Ống Thép Sendo	5.882.756.885	6.939.412.879
Công ty TNHH Cơ khí Chính xác SMC Phú Mỹ	2.323.493.148	1.465.972.603
Công ty TNHH Thép SMC	1.556.919.561	6.058.263.562
Công ty TNHH Thiết bị - Tự động SMC Phú Mỹ	6.486.255.497	6.227.245.206
Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC	410.586.301	2.611.726.713
Công ty TNHH MTV SMC Tân Tạo	9.531.304.870	1.585.622.191
<b>Cộng</b>	<b>27.607.337.633</b>	<b>32.071.845.892</b>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Công ty TNHH MTV SMC Đà Nẵng	-	3.975.062.456
Công ty TNHH SMC - Summit	229.554.545	267.033.593
Công ty TNHH Hanwa SMC Steel Service Hà Nội	7.000.000	2.447.882.410
<b>Cộng</b>	<b>236.554.545</b>	<b>6.689.978.459</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chi phí tài chính (lãi vay, lãi trái phiếu)	Năm 2025	Năm 2024
Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC	4.321.551.291	-
Công ty TNHH Thép SMC	699.760.273	-
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
<b>Cộng</b>	<b>12.678.542.960</b>	<b>7.330.553.230</b>

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

Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Thiết bị - Tự động SMC Phú Mỹ	-	1.500.000.000
<b>Phải thu khác ngắn hạn (tạm ứng)</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan	49.600.000.000	-
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
Công ty TNHH Gia công Thép SMC Phú Mỹ	-	16.700.000.000
Công ty TNHH Liên doanh Ống Thép Sendo	56.966.000.000	169.780.000.000
Công ty TNHH Thép SMC	-	63.100.000.000
Công ty TNHH Thiết bị - Tự động SMC Phú Mỹ	150.570.000.000	145.870.000.000
Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC	-	4.900.000.000
Công ty TNHH Cơ khí Chính xác SMC Phú Mỹ	30.000.000.000	33.000.000.000
Công ty TNHH MTV SMC Tân Tạo	117.822.643.102	59.894.684.369
<b>Cộng</b>	<b>355.358.643.102</b>	<b>493.244.684.369</b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
Công ty TNHH Liên doanh Ống Thép Sendo	-	24.737.458
Công ty TNHH MTV SMC Tân Tạo	11.891.567.936	-
Công ty TNHH MTV SMC Đà Nẵng	-	37.139.072.500
Công ty TNHH Thiết bị - Tự động SMC Phú Mỹ	-	31.948.675
Công ty TNHH SMC - Summit	7.546.309.419	22.156.770.730
Công ty TNHH SMC Toami	-	132.000.000
<b>Cộng</b>	<b>19.437.877.355</b>	<b>59.484.529.363</b>
<b>Phải thu khác ngắn hạn (lãi cho vay)</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
Công ty TNHH Thép SMC	-	557.636.416
Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC	-	174.885.616
Công ty TNHH MTV SMC Tân Tạo	4.887.781.191	168.846.721
Công ty TNHH MTV SMC Đà Nẵng	-	1.458.876.712
Công ty TNHH Liên doanh Ống Thép Sendo	671.480.523	1.490.785.479
Công ty TNHH Thiết Bị - Tự Động SMC Phú Mỹ	23.314.737.343	16.914.984.346
Công ty TNHH Gia Công Thép SMC Phú Mỹ	109.174.613	99.115.069
<b>Cộng</b>	<b>28.983.173.670</b>	<b>20.865.130.359</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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, Công ty có số dư với các bên liên quan (tiếp theo) như sau:**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC	2.998.384.920	-
Công ty TNHH SMC - Summit	51.676.975.934	50.924.300.958
Công ty TNHH Thép SMC	144.720	-
<b>Cộng</b>	<b>54.675.505.574</b>	<b>50.924.300.958</b>
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH MTV SMC Hiệp Phước	32.806.069.023	32.809.069.023
Công ty TNHH MTV Thương mại SMC	12.206.710.114	12.840.620.323
Công ty TNHH Thép SMC	546.731.506	-
Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC	2.111.190.294	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan	-	5.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>47.670.700.937</b>	<b>51.449.689.346</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH SMC Toami	-	92.000.000
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>		
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
Công ty TNHH Thép SMC	49.600.000.000	-
Công ty TNHH MTV Cơ khí thép SMC	53.303.462.500	-
<b>Cộng</b>	<b>111.903.462.500</b>	<b>24.800.000.000</b>
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>		
Hanwa Co., Ltd.	113.450.000.000	113.450.000.000

<b>d. Thu nhập Hội đồng quản trị và Ban điều hành</b>	Thù lao và lương	Năm 2025	Năm 2024
<b>Hội đồng quản trị</b>		<b>1.308.478.000</b>	<b>943.321.200</b>
- 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
- Ông Nguyễn Ngọc Anh Duy		138.520.000	-
<b>Ban Kiểm soát</b>		<b>1.340.386.731</b>	<b>1.124.159.680</b>
- 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		-	-
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>1.237.459.000</b>	<b>903.223.500</b>
- 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		225.575.000	-
- Ông Nguyễn Văn Tiến		-	4.000.000
<b>Cộng</b>		<b>3.886.323.731</b>	<b>2.970.704.380</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Thông tin về hoạt động liên tục**

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025 của Công ty bị âm 224.746.824.370 VND. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 606.559.976.988 VND. Điều trên gây nên quan ngại về khả năng tạo tiền của Công ty để thanh toán cho các khoản công nợ đến hạn thanh toán. Kế hoạch của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 2.148.018.384.274 VND. Công ty tin tưởng rằng sẽ nhận được sự hỗ trợ của các nhà cung cấp 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: Công ty tiếp tục duy trì mối quan hệ với các nhà cung cấp lớn của Công ty 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; và đối với công nợ nội bộ thì Công ty tiếp tục có kế hoạch thu hồi nợ tại các công ty thành viên ("CTTV") khi các CTTV này có kết quả kinh doanh khả quan, có dòng tiền tích cực, có nguồn vốn bổ sung từ việc vay ngân hàng/chuyển nhượng, thanh lý tài sản.
- Chuyển nhượng toàn bộ cổ phiếu HBC trong năm 2026 giúp tăng thu nhập tài chính và giảm đầu tư dài hạn;
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn/thu hồi vốn đầu tư vào các công ty thành viên, 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, Công ty tin rằng các đánh giá trên là đúng đắn và Công ty tin tưởng vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hồng Phúc

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Lâm

Tp.HCM, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Trung

03522  
CÔNG  
CỔ PH  
TƯ TH  
SM  
PHỐ H

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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 (ngắn hạn)**

- Tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng (\*)

**Cộng**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng (*)	249.400.000.000	249.400.000.000	225.550.000.000	225.550.000.000
<b>Cộng</b>	<b>249.400.000.000</b>	<b>249.400.000.000</b>	<b>225.550.000.000</b>	<b>225.550.000.000</b>

(\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 06 tháng đến 12 tháng, với lãi suất từ 2,9% đến 6,5%/năm, dùng để cầm cố/thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng; thuyết minh V.19.

**2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>a. Đầu tư vào công ty Con</b>	<b>1.517.204.956.172</b>	<b>(496.925.552.362)</b>	<b>1.020.279.403.810</b>	<b>1.467.204.956.172</b>	<b>(537.991.319.383)</b>	<b>929.213.636.789</b>
Công ty TNHH Thép SMC (*)	230.000.000.000	(19.869.695.965)	210.130.304.035	230.000.000.000	(31.464.204.975)	198.535.795.025
Công ty TNHH MTV Thương mại SMC (*)	50.000.000.000	(19.833.227.566)	30.166.772.434	50.000.000.000	(17.247.506.541)	32.752.493.459
Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC (*)	180.000.000.000	-	180.000.000.000	180.000.000.000	(113.705.572.475)	66.294.427.525
Công ty TNHH MTV SMC Hiệp Phước	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000
Công ty TNHH MTV SMC Tân Tạo (*)	200.000.000.000	(168.976.814.592)	31.023.185.408	150.000.000.000	(93.208.004.659)	56.791.995.341
Công ty TNHH MTV SMC Đà Nẵng	50.000.000.000	(33.151.115.992)	16.848.884.008	50.000.000.000	(50.000.000.000)	-
Công ty TNHH Liên doanh Ông Thép Sendo (*)	132.204.956.172	(132.204.956.172)	-	132.204.956.172	(132.204.956.172)	-
Công ty TNHH Gia công Thép SMC Phú Mỹ	220.000.000.000	(15.606.548.025)	204.393.451.975	220.000.000.000	(17.190.331.177)	202.809.668.823
Công ty TNHH Cơ khí Chính xác SMC Phú Mỹ (*)	375.000.000.000	(68.635.365.248)	306.364.634.752	375.000.000.000	(63.829.333.405)	311.170.666.595
Công ty TNHH Thiết bị - Tự động SMC Phú Mỹ	50.000.000.000	(38.647.828.802)	11.352.171.198	50.000.000.000	(19.141.409.979)	30.858.590.021
<b>b. Đầu tư vào công ty Liên kết</b>	<b>78.748.922.500</b>	<b>(34.951.900.779)</b>	<b>43.797.021.721</b>	<b>78.748.922.500</b>	<b>(20.995.183.536)</b>	<b>57.753.738.964</b>
Công ty TNHH SMC - Summit	41.640.000.000	(19.017.400.779)	22.622.599.221	41.640.000.000	(5.060.683.536)	36.579.316.464
Công ty TNHH Hanwa SMC Steel Service Hà Nội	21.174.422.500	-	21.174.422.500	21.174.422.500	-	21.174.422.500
Công ty TNHH SMC - Toami	15.934.500.000	(15.934.500.000)	-	15.934.500.000	(15.934.500.000)	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>c. Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>157.147.500.000</b>	<b>(54.636.252.709)</b>	<b>102.511.247.291</b>	<b>157.147.500.000</b>	<b>(60.062.964.065)</b>	<b>97.084.535.935</b>
<i>Chứng khoán giao dịch trên sàn UPCOM</i>						
Công ty CP Thép tấm lá Thông Nhất (TNS) (1.400.000 cổ phiếu)	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) (c.1) (10.478.500 cổ phiếu)	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>						
(c.2) Công ty TNHH VSSC Steel Center	38.362.500.000	(8.159.777.709)	30.202.722.291	38.362.500.000	(3.587.008.565)	34.775.491.435
<b>Cộng</b>	<b>1.753.101.378.672</b>	<b>(586.513.705.850)</b>	<b>1.166.587.672.822</b>	<b>1.703.101.378.672</b>	<b>(619.049.466.984)</b>	<b>1.084.051.911.688</b>

**Tóm tắt chi tiết tình hình hoạt động của các công ty Con và Liên kết trong năm 2025 như sau:**

- Công ty TNHH MTV SMC Hiệp Phước và Công ty TNHH MTV Thương mại SMC hoạt động cầm chừng;
- 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. Trong năm 2025, Thép SMC đã tiến hành thanh lý một phần tài sản cố định ("TSCĐ") nhằm tối ưu hóa hoạt động, cải thiện dòng tiền. Kết quả kinh doanh trong năm của Thép SMC có lãi từ việc thanh lý TSCĐ.
- 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 Đông Xuyên và Phú Mỹ 1 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. Trong khuôn khổ việc tái cơ cấu hoạt động, Cơ khí Thép SMC đã tiến hành thanh lý phần lớn TSCĐ trong năm 2025 và có lãi từ việc thanh lý TSCĐ.
- 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. SMC Tân Tạo vẫn tiếp tục hoạt động ổn định trong năm 2025.
- 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 Liên Doanh 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. Theo đó, kết quả kinh doanh của Sendo có lãi từ việc thanh lý TSCĐ.
- Công ty TNHH MTV SMC Đà Nẵng đang trong quá trình giải thể doanh nghiệp.
- 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 nhận được xóa nợ vay.
- Ngoài các công ty nêu trên, các công ty Con và Liên kết còn lại nêu trên hoạt động kinh doanh bình thường. Tuy nhiên, do tình hình kinh tế biến động, ngoại trừ Công ty TNHH Gia công Thép SMC Phú Mỹ và Công ty TNHH Hanwa SMC Steel Service Hà Nội hoạt động có lãi trong năm thì các công ty còn lại đều hoạt động lỗ.



10/12/2025

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

(c.1) 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.

(c.2) 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 VND, 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.

(\*) Quyền góp vốn vào các công ty này đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (thuyết minh V.19).

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 con, công ty liên kết chưa đại chúng, Ban Tổng Giám đốc Công ty 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).



11/10/2025

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. 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
<b>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</b>	<b>940.457.560.004</b>	<b>828.838.550.794</b>		<b>1.306.045.027.227</b>	<b>972.631.519.832</b>	
Các đối tượng khác	-	-	Khoản phải thu dự phòng (100%)	3.082.413.488	-	Khoản phải thu dự phòng (100%)
Công ty TNHH Xây dựng Trung Quốc	2.872.670.493	-	Khoản phải thu khó đòi quá hạn trên 3 năm	2.872.670.493	-	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 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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.7. 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 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 TNHH SX TM Cơ khí Hiếu Hạnh	33.538.789.519	16.769.394.760	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 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 XNK Vạn Phú				32.405.971.917	28.092.521.544	Khoản phải thu dự phòng theo tổn thất phát sinh
Các khách hàng phải thu khác	8.699.190.568	661.778.138	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ trên 2 năm	9.241.315.957	2.635.094.873	Khoản phải thu khó đòi quá hạn từ 1 năm dưới 3 năm
Công ty TNHH MTV SMC Đà Nẵng				38.597.949.212	20.226.419.942	Khoản phải thu dự phòng theo tổn thất phát sinh
(**) Công ty TNHH Thiết bị - Tự động SMC Phú Mỹ	168.384.737.343	168.384.737.343	Khoản cho vay và lãi cho vay quá hạn 2 năm			
Công ty TNHH Xây dựng K.N.G	12.000.000.000	6.140.763.165	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm	12.000.000.000	7.579.784.799	Khoản trả trước quá hạn trên 2 năm
Các khoản ứng trước nhà cung cấp khác	367.866.810	85.050.000	Khoản trả trước quá hạn từ 2 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 các công ty này dựa trên giá trị thuần của khoản phải thu (là giá trị khoản phải thu trừ giá trị tài sản đảm bảo theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc và xử lý cản trở 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 mục I.9).

(\*\*) Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khoản phải thu từ Công ty TNHH Thiết bị - Tự động SMC Phú Mỹ (công ty Con) không bị suy giảm do công ty Con vẫn đang hoạt động bình thường, có tài sản để đảm bảo khả năng thanh toán.

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.

**Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu trong năm 2025:**

	Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn	Dự phòng nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Số đầu năm	333.413.507.395	-	333.413.507.395
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng bổ sung	(196.027.105.054)	-	(196.027.105.054)
Hoàn nhập dự phòng do xóa sổ công nợ	(25.767.393.131)	-	(25.767.393.131)
<b>Số cuối năm</b>	<b>111.619.009.210</b>	<b>-</b>	<b>111.619.009.210</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.19. Vay và nợ thuê tài chính**

	01/01/2025		Phát sinh trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>914.846.570.167</b>	<b>914.846.570.167</b>			<b>1.137.895.865.901</b>	<b>1.137.895.865.901</b>
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (1)	449.952.081.743	449.952.081.743	1.447.186.384.402	1.447.363.746.552	449.774.719.593	449.774.719.593
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam (1)	363.024.488.424	363.024.488.424	616.069.935.971	656.234.451.610	322.859.972.785	322.859.972.785
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM	-	-	233.639.729.930	183.657.018.890	49.982.711.040	49.982.711.040
Vay cá nhân (2)	98.870.000.000	98.870.000.000	433.640.000.000	433.510.000.000	99.000.000.000	99.000.000.000
- Bên liên quan	24.800.000.000	24.800.000.000	32.140.000.000	47.940.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
- Các cá nhân khác	74.070.000.000	74.070.000.000	401.500.000.000	385.570.000.000	90.000.000.000	90.000.000.000
Vay doanh nghiệp	3.000.000.000	3.000.000.000	398.650.000.000	298.746.537.500	102.903.462.500	102.903.462.500
- Bên liên quan (3)	-	-	398.650.000.000	295.746.537.500	102.903.462.500	102.903.462.500
- Đối tượng khác	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-	-
Nợ trái phiếu đến hạn trả	-	-			113.374.999.983	113.374.999.983
<b>b. Dài hạn</b>	<b>113.274.999.987</b>	<b>113.274.999.987</b>			<b>-</b>	<b>-</b>
- Trái phiếu phát hành (theo mệnh giá)						
+ Bên liên quan (4)	113.450.000.000	113.450.000.000	-	-	113.450.000.000	113.450.000.000
+ Chi phí phát hành trái phiếu	(175.000.013)	(175.000.013)	-	(99.999.996)	(75.000.017)	(75.000.017)
- Nợ trái phiếu đến hạn trả	-	-			(113.374.999.983)	(113.374.999.983)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.028.121.570.154</b>	<b>1.028.121.570.154</b>	<b>3.129.186.050.303</b>	<b>3.019.411.754.556</b>	<b>1.137.895.865.901</b>	<b>1.137.895.865.901</b>

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

(1) Tại ngày 31/12/2025, các khoản vay từ các ngân hàng này được đảm bảo bằng:

- Tài sản hình thành từ vốn vay;
- 10.478.500 cổ phiếu HBC của Công ty nắm giữ;
- Một số khoản phải thu; các văn bản thỏa thuận và hợp đồng mua bán bất động sản giữa Công ty 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 thuộc sở hữu của Công ty;
- 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;

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

(1) Tại ngày 31/12/2025, các khoản vay từ các ngân hàng này được đảm bảo (tiếp theo) bằng:

- 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 và Công ty TNHH Thiết bị - Tự động SMC Phú Mỹ;
  - 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;
- Toàn bộ các khoản vay ngân hàng nêu trên có lãi suất dao động từ 6,31% đến 8,47%/năm.

- (2) Khoản vay từ 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 hàng tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là **99.000.000.000 VND**.
- (3) Khoản vay tín chấp ngắn hạn từ Công ty TNHH MTV Cơ khí Thép SMC và Công ty TNHH Thép SMC theo từng hợp đồng vay có hạn mức cụ thể. Thời hạn: 06 tháng. Lãi suất vay: 6,5%/năm.
- (4) Vào ngày 08/10/2021, Công ty đã phát hành 113.450 trái phiếu thường 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 VIII.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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI SMC  
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>					
Ngày 01 tháng 01 năm 2024	736.785.870.000	253.132.567.160	(717.500.000)	(36.525.355.216)	952.675.581.944
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	79.382.273.570	79.382.273.570
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	736.785.870.000	253.132.567.160	(717.500.000)	42.856.918.354	1.032.057.855.514
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>					
Ngày 01 tháng 01 năm 2025	736.785.870.000	253.132.567.160	(717.500.000)	42.856.918.354	1.032.057.855.514
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	72.592.011.361	72.592.011.361
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	736.785.870.000	253.132.567.160	(717.500.000)	115.448.929.715	1.104.649.866.875

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI SMC  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.11. 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 của Công ty.

	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		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	249.400.000.000	-	225.550.000.000	-	249.400.000.000	225.550.000.000
Phải thu khách hàng	799.148.308.653	(105.476.955.565)	1.352.479.706.623	(328.767.175.384)	693.671.353.088	1.023.712.531.239
Phải thu về cho vay	355.358.643.102	-	493.244.684.369	-	355.358.643.102	493.244.684.369
Phải thu khác	40.379.967.566	-	28.133.531.828	-	40.379.967.566	28.133.531.828
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.868.137.609	-	72.616.766.863	-	50.868.137.609	72.616.766.863
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.495.155.056.930</b>	<b>(105.476.955.565)</b>	<b>2.172.024.689.683</b>	<b>(328.767.175.384)</b>	<b>1.389.678.101.365</b>	<b>1.843.257.514.299</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
Vay và nợ thuê tài chính	1.137.895.865.901	-	1.028.121.570.154	-	1.137.895.865.901	1.028.121.570.154
Phải trả người bán	884.337.678.219	-	939.819.119.643	-	884.337.678.219	939.819.119.643
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	54.192.867.441	-	56.443.000.420	-	54.192.867.441	56.443.000.420
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.076.426.411.561</b>	<b>-</b>	<b>2.024.383.690.217</b>	<b>-</b>	<b>2.076.426.411.561</b>	<b>2.024.383.690.217</b>