

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN LƯỚI THÉP BÌNH TÂY

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 33
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Lưới thép Bình Tây (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Lưới thép Bình Tây là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Nhà máy Lưới thép Bình Tây, đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP theo quyết định số 225/2003/QĐ-BCN ngày 19 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp (nay là Bộ Công thương). Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303357746 (số cũ 4103002435), đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 06 năm 2004 và đăng ký thay đổi kinh doanh lần thứ 17 ngày 14 tháng 10 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 117 Âu Cơ, Phường Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Hải Tú	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hồng Lương	Thành viên
Bà Lê Thị Kim Chính	Thành viên
Ông Nguyễn Đông Vững	Thành viên
Ông Nguyễn Mạnh Hùng	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Đông Vững	Tổng Giám đốc
----------------------	---------------

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Phạm Thị Thanh Bình	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 26/03/2025
Ông Phạm Huy Phúc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/03/2025
Bà Huỳnh Thị Tuyết Trâm	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/03/2025
Bà Bùi Thị Thu Nga	Thành viên	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là ông Nguyễn Đông Vững - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

Công ty Cổ phần Lưới thép Bình Tây

Số 117 Âu Cơ, Phường Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 96/2020/TT-BTC.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Đông Vững
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 02 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Lưới thép Bình Tây**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Lưới thép Bình Tây được lập ngày 04 tháng 02 năm 2026, từ trang 06 đến trang 33, 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 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 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. 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Lưới thép Bình Tây 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc về Thuyết minh số 31 - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Trong năm, Công ty đã thực hiện bàn giao hai khu đất tại số 792, Đường Phạm Văn Chí, phường 7, quận 6 và số 165/5 Đường Nguyễn Văn Luông, phường 10, quận 6 về cho Trung tâm Phát triển quỹ đất. Trong đó, khu đất tại số 165/5, Đường Nguyễn Văn Luông, phường 10, quận 6 đang được Công ty dùng làm tài sản hợp tác trong hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Chung cư Sông Hồng - Bình Tây, do khu đất này đã bị thu hồi nên hợp đồng hợp tác chắc chắn không thực hiện được. Hiện nay, các bên tham gia vẫn chưa thống nhất phương thức xử lý hợp đồng hợp tác đã ký kết cũng như các vấn đề có liên quan.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu
Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2202-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 02 năm 2026

Phạm Văn Sang

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 3864-2025-002-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		28.800.302.612	23.454.642.143
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	8.361.943.793	4.193.031.219
111	1. Tiền		8.361.943.793	4.193.031.219
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.718.276.122	8.799.565.352
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	04	2.544.018.729	8.614.488.750
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	05	105.713.246	87.003.298
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	05	68.544.147	98.073.304
140	III. Hàng tồn kho	06	14.797.347.961	10.411.739.097
141	1. Hàng tồn kho		14.797.347.961	10.411.739.097
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.922.734.736	50.306.475
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		-	50.306.475
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12	2.922.734.736	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.089.869.997	7.802.522.849
220	I. Tài sản cố định		6.532.956.689	7.331.743.040
221	1. Tài sản cố định hữu hình	07	6.532.956.689	7.331.743.040
222	- Nguyên giá		46.725.165.854	46.725.165.854
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(40.192.209.165)	(39.393.422.814)
230	II. Bất động sản đầu tư	08	-	-
231	- Nguyên giá		984.118.687	1.513.318.687
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(984.118.687)	(1.513.318.687)
260	III. Tài sản dài hạn khác		1.556.913.308	470.779.809
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	09	1.556.913.308	470.779.809
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		36.890.172.609	31.257.164.992

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		10.118.457.078	4.397.937.432
310	I. Nợ ngắn hạn		9.877.457.078	4.156.937.432
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	60.608.179	41.009.315
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	11	62.268.637	33.507.984
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	772.209.089	323.527.730
314	4. Phải trả người lao động		1.080.785.085	1.314.801.144
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	63.378.233	60.000.000
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	14	4.889.566.278	2.371.255.208
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	2.935.845.000	-
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		12.796.577	12.836.051
330	II. Nợ dài hạn		241.000.000	241.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	14	241.000.000	241.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		26.771.715.531	26.859.227.560
410	I. Vốn chủ sở hữu	16	26.771.715.531	26.859.227.560
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		19.654.400.000	19.654.400.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		19.654.400.000	19.654.400.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		3.681.066.443	3.681.066.443
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.436.249.088	3.523.761.117
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.836.768.591	2.377.355.854
421b	LNST chưa phân phối năm nay		1.599.480.497	1.146.405.263
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		36.890.172.609	31.257.164.992

Lê Thị Phương Dung
Người lập/Kế toán trưởng

Nguyễn Đông Vững
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 02 năm 2026



Năm 2025


 CÔNG TY
CỔ PHẦN
LƯỚI THÉP
BÌNH TÂY
QUẬN PHÚ NHUẬN
TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Đông Vững
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 02 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		2.041.158.126	1.620.296.741
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		798.786.351	920.683.958
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(10.503.124)	(10.579.466)
06	- Chi phí lãi vay		20.488.986	26.408.321
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.849.930.339	2.556.809.554
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		3.208.860.969	(6.255.296.458)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(4.385.608.864)	4.892.013.867
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		2.423.073.565	(510.000.421)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.086.133.499)	(90.154.093)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(13.732.520)	(26.408.321)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(320.227.730)	(307.006.577)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(114.680.000)	(224.593.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.561.482.260	35.364.551
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(581.450.000)
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		10.503.124	10.579.466
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		10.503.124	(570.870.534)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ di vay		3.035.572.443	4.381.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(99.727.443)	(4.381.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.338.917.810)	(1.842.939.548)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.596.927.190	(1.842.939.548)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		4.168.912.574	(2.378.445.531)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		4.193.031.219	6.571.476.750
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		8.361.943.793	4.193.031.219

Lê Thị Phương Dung
Người lập/Kế toán trưởng

Nguyễn Đông Vững
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 02 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Lưới thép Bình Tây là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Nhà máy Lưới thép Bình Tây, đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP theo quyết định số 225/2003/QĐ-BCN ngày 19 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp (nay là Bộ Công thương). Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303357746 (số cũ 4103002435), đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 06 năm 2004 và đăng ký thay đổi kinh doanh lần thứ 17 ngày 14 tháng 10 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 117 Âu Cơ, Phường Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 19.654.400.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31/12/2025 là 19.654.400.000 VND; tương đương 1.965.440 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 62 người (tại ngày 01/01/2025 là 61 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất và kinh doanh sắt thép, lưới thép

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Sản xuất sắt, thép, gang. Chi tiết: sản xuất sắt thép (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất kim loại màu và kim loại quý. Chi tiết: sản xuất kim loại màu (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét. Chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: mua bán sắt thép, kim loại màu;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết mua bán vật liệu xây dựng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, nhu cầu từ thị trường tăng, làm tổng doanh thu tăng 9,87 tỷ VND, tương đương tỷ lệ 13,38% so với năm trước. Giá vốn hàng bán tăng 9,83 tỷ VND, tương đương tỷ lệ 14,94% so với năm trước. Tỷ lệ tăng giá vốn nhanh hơn tỷ lệ tăng doanh thu, tổng hợp các nguyên nhân nêu trên khiến cho Lợi nhuận trước thuế năm nay tăng nhẹ 420,86 triệu VND, tương đương tỷ lệ 25,97% so với năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Chi nhánh Đồng Nai - Công ty Cổ phần Lưới thép Bình Tây	Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh lưới thép
Chi nhánh 3 - Công ty Cổ phần Lưới thép Bình Tây	Long An	Sản xuất kinh doanh thép

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Văn phòng Công ty.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.7 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.8 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15	năm
- Phương tiện vận tải	10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	8	năm

2.10 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50	năm
--------------------------	---------	-----

2.11 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.12 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Chi phí trả trước của Công ty là: Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 24 tháng.

2.13 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.14 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.15 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.16 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, ... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.17 . Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.18 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.19 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.20 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.22 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.23 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.24 . Thông tin bộ phận

Do hoạt động kinh doanh chính của Công ty là sản xuất và kinh doanh lưới thép trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	198.451.719	123.838.157
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.163.492.074	4.069.193.062
	8.361.943.793	4.193.031.219

4 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	230.207.000	-	7.174.380.689	-
Công ty Cổ phần	-	-	7.064.999.700	-
Kim khí Thành				
phố Hồ Chí Minh				
Công ty Cổ phần	224.102.000	-	102.258.489	-
Mạ kẽm Công				
ng nghiệp Vingal -				
VNSTEEL				
Công ty Cổ phần	6.105.000	-	7.122.500	-
Thép Nhà Bè -				
VNSTEEL				
Bên khác	2.313.811.729	-	1.440.108.061	-
Công ty TNHH	539.361.928	-	368.628.667	-
Tân Thành - Gò				
Công Tây				
Công ty Cổ phần	373.141.498	-	191.734.432	-
Công nghiệp Vĩnh				
Tường				
Công ty TNHH	347.210.429	-	308.799.950	-
Tân Phú Hòa				
Công ty Cổ phần	274.669.637	-	-	-
Dây cáp điện Việt				
Công ty TNHH	255.300.000	-	68.646.399	-
Hải Đăng Nguyễn				
Các đối tượng	524.128.237	-	502.298.613	-
khác				
	2.544.018.729	-	8.614.488.750	-

5 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh - Tổng Công ty May 10 - Công ty Cổ phần	64.800.604	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Môi trường Đại Dương Xanh	-	-	52.601.700	-
Các đối tượng khác	40.912.642	-	34.401.598	-
	<u>105.713.246</u>	<u>-</u>	<u>87.003.298</u>	<u>-</u>

6 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	5.001.852.945	-	5.819.461.201	-
Công cụ, dụng cụ	7.653.196	-	18.347.295	-
Thành phẩm	7.310.273.006	-	4.573.930.601	-
Hàng hoá	2.477.568.814	-	-	-
	<u>14.797.347.961</u>	<u>-</u>	<u>10.411.739.097</u>	<u>-</u>

Công ty Cổ phần Lưới thép Bình Tây

Số 117 Âu Cơ, Phường Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	17.390.600.862	25.104.478.546	4.035.883.719	194.202.727	46.725.165.854
- Phân loại lại	581.450.000	(581.450.000)	-	-	-
Số dư cuối năm	17.972.050.862	24.523.028.546	4.035.883.719	194.202.727	46.725.165.854
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	11.350.601.151	23.874.258.625	4.035.883.719	132.679.319	39.393.422.814
- Khấu hao trong năm	673.689.218	107.071.797	-	18.025.336	798.786.351
Số dư cuối năm	12.024.290.369	23.981.330.422	4.035.883.719	150.704.655	40.192.209.165
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	6.039.999.711	1.230.219.921	-	61.523.408	7.331.743.040
Tại ngày cuối năm	5.947.760.493	541.698.124	-	43.498.072	6.532.956.689

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 29.053.802.118 VND.

8 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động là Nhà giới thiệu sản phẩm và Nhà xưởng có Nguyên giá và Hao mòn lũy kế tại 31/12/2025 là 984.118.687 VND. Trong năm, Doanh thu phát sinh từ Bất động sản đầu tư là 9.245.490.035 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí sửa chữa lớn tài sản	1.556.913.308	470.779.809
	1.556.913.308	470.779.809

10 . 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
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	31.407.021	31.407.021	6.644.934	6.644.934
Công ty Cổ phần Giao nhận Kho vận Ngoại thương Việt Nam	27.000.000	27.000.000	-	-
Công ty TNHH Nippovina	4.407.021	4.407.021	6.644.934	6.644.934
Bên khác	29.201.158	29.201.158	34.364.381	34.364.381
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO	12.050.758	12.050.758	14.364.381	14.364.381
Các đối tượng khác	17.150.400	17.150.400	20.000.000	20.000.000
	60.608.179	60.608.179	41.009.315	41.009.315

11 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác		
Chi nhánh Công ty TNHH Lê Minh	25.000.000	-
Công ty TNHH Nam Phát	4.996.620	4.996.608
Các đối tượng khác	32.272.017	28.511.376
	62.268.637	33.507.984

12 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	1.806.231.160	1.593.904.191	-	212.326.969
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	320.227.730	441.677.629	320.227.730	-	441.677.629
Thuế Thu nhập cá nhân	-	3.300.000	227.023.509	230.323.509	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	6.858.426.340	9.781.161.076	2.922.734.736	-
Các loại thuế khác	-	-	6.000.000	6.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	118.204.491	-	-	118.204.491
	-	323.527.730	9.457.563.129	11.931.616.506	2.922.734.736	772.209.089

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

13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	3.378.233	-
Chi phí phải trả khác	60.000.000	60.000.000
	63.378.233	60.000.000

14 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Bình Tây - Thảo Loan (*)	2.200.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	319.100.000	235.100.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.298.772.883	2.065.338.693
Các khoản phải trả, phải nộp khác	71.693.395	70.816.515
	4.889.566.278	2.371.255.208
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	241.000.000	241.000.000
	241.000.000	241.000.000

(*) Xem chi tiết tại thuyết minh số 31

15 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn - Bên khác	-	-	3.035.572.443	99.727.443	2.935.845.000	2.935.845.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình (*)	-	-	3.035.572.443	99.727.443	2.935.845.000	2.935.845.000
	-	-	3.035.572.443	99.727.443	2.935.845.000	2.935.845.000

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(*) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 112-00033456.226/19/2024/HĐTD ngày 05/03/2025, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 3.600.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 28/02/2026;
- Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 2.935.845.000 VND

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND		VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	19.654.400.000		3.681.066.443	4.540.801.282		27.876.267.725
Lãi trong năm trước	-		-	1.146.405.263		1.146.405.263
Trích lập Quỹ khen thưởng	-		-	(99.002.714)		(99.002.714)
Trích lập Quỹ phúc lợi	-		-	(99.002.714)		(99.002.714)
Chia cổ tức	-		-	(1.965.440.000)		(1.965.440.000)
Số dư cuối năm trước	19.654.400.000		3.681.066.443	3.523.761.117		26.859.227.560
Số dư đầu năm nay	19.654.400.000		3.681.066.443	3.523.761.117		26.859.227.560
Lãi trong năm nay	-		-	1.599.480.497		1.599.480.497
Trích lập Quỹ khen thưởng (*)	-		-	(57.320.263)		(57.320.263)
Trích lập Quỹ phúc lợi (*)	-		-	(57.320.263)		(57.320.263)
Chia cổ tức (*)	-		-	(1.572.352.000)		(1.572.352.000)
Số dư cuối năm nay	19.654.400.000		3.681.066.443	3.436.249.088		26.771.715.531

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 32/ĐHĐCĐ-VĐT ngày 26/03/2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền	
		%	VND
Lợi nhuận chưa phân phối đến 31/12/2024	100,00		3.523.761.117
Trích lập Quỹ khen thưởng	1,63		57.320.263
Trích lập Quỹ phúc lợi	1,63		57.320.263
Chi trả cổ tức 8%/vốn điều lệ (tương ứng mỗi cổ phần nhận 800 đồng)	44,62		1.572.352.000
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	52,13		1.836.768.591

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Tổng Công ty Thép Việt Nam - Công ty Cổ phần	40,06	7.874.500.000	40,06	7.874.500.000
Các cổ đông khác	59,94	11.779.900.000	59,94	11.779.900.000
	<u>100</u>	<u>19.654.400.000</u>	<u>100</u>	<u>19.654.400.000</u>

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	19.654.400.000	19.654.400.000
- Vốn góp cuối năm	19.654.400.000	19.654.400.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	2.065.338.693	1.942.838.241
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm		1.965.440.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	1.572.352.000	1.965.440.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(1.338.917.810)	(1.842.939.548)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(1.338.917.810)	(1.842.939.548)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	<u>2.298.772.883</u>	<u>2.065.338.693</u>

d) Cổ phần

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	1.965.440	1.965.440
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng		
- Cổ phần phổ thông	1.965.440	1.965.440
Số lượng cổ phần đang lưu hành		
- Cổ phần phổ thông	1.965.440	1.965.440
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ công ty

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	3.681.066.443	3.681.066.443
	<u>3.681.066.443</u>	<u>3.681.066.443</u>

17. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê đất và thuê kho xưởng như sau:

- Hợp đồng thuê đất tại số 117, đường Âu Cơ, phường Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích thuê là 13.016 m² với mục đích làm trụ sở và cho thuê. Công ty trả tiền thuê đất hàng năm theo Thông báo nộp tiền thuê đất của Chi Cục thuế quận Tân Phú.
- Hợp đồng thuê đất tại lô số 7, đường 5C, khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với tổng diện tích thuê là 22.690 m² sử dụng với mục đích làm nhà kho và cho thuê. Thời hạn thuê đất là 42 năm, từ ngày 28/10/2005 đến hết ngày 28/10/2047. Tiền thuê đất trả trong năm là 657.084.815 VND.

- Hợp đồng thuê kho xưởng tại lô D1-29 và D1-30, đường VL 2, khu công nghiệp Vĩnh Lộc Bến Lức, ấp Voi Lá, xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh với tổng diện tích thuê là 1.080 m². Thời hạn thuê 1 năm đến 31/12/2026. Tiền thuê nhà xưởng trả trong năm là 677.454.545 VND.

18 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	70.099.971.705	65.078.136.151
Doanh thu cho thuê mặt bằng	9.245.490.035	8.155.635.252
Doanh thu bán hàng hóa	3.914.161.002	-
Doanh thu bán vật tư, phế liệu	384.483.187	528.797.545
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	11.363.600
	83.644.105.929	73.773.932.548
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 33)	3.260.269.123	9.478.930.545

19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	63.883.241.791	59.957.832.136
Giá vốn cho thuê mặt bằng	7.296.581.772	5.257.538.514
Giá vốn của hàng hóa đã bán	4.018.250.186	-
Giá vốn vật tư, phế liệu	384.483.187	528.797.545
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	11.672.606
	75.582.556.936	65.755.840.801
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 33)	12.438.131.477	10.355.205.900

20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	10.503.124	10.579.466
	10.503.124	10.579.466

21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	20.488.986	26.408.321
	20.488.986	26.408.321

22 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	216.587.728	218.155.086
Chi phí khác bằng tiền	3.785.347	4.304.237
	220.373.075	222.459.323

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	130.567.384	146.266.844
Chi phí nhân công	2.718.947.059	2.975.723.017
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.025.336	40.728.971
Thuế, phí, và lệ phí	157.978.874	124.460.807
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.305.189.128	874.462.348
Chi phí khác bằng tiền	1.337.464.136	1.412.876.175
	5.668.171.917	5.574.518.162

24 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập khác	1.013.977	93.765
	1.013.977	93.765

25 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt	230.018	585.000.000
Chi phí khác	122.643.972	82.431
	122.873.990	585.082.431

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	2.041.158.126	1.620.296.741
Các khoản điều chỉnh tăng	167.230.018	749.160.649
- Chi phí không hợp lệ	8.230.018	609.160.649
- Thủ lao thành viên quản lý không chuyên trách	159.000.000	140.000.000
Thu nhập chịu thuế TNDN	2.208.388.144	2.369.457.390
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	441.677.629	473.891.478
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	320.227.730	153.342.829
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(320.227.730)	(307.006.577)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	441.677.629	320.227.730

27 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1.599.480.497	1.146.405.263
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.599.480.497	1.146.405.263
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	1.965.440	1.965.440
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	814	583

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	52.997.128.991	44.187.515.267
Chi phí nhân công	10.918.097.805	10.639.083.595
Chi phí khấu hao tài sản cố định	798.786.351	920.683.958
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.536.686.717	10.309.236.526
Chi phí khác bằng tiền	1.938.494.283	1.882.207.910
	80.189.194.147	67.938.727.256

29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do 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 lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. 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.

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 không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.163.492.074	-	-	8.163.492.074
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.612.562.876	-	-	2.612.562.876
	<u>10.776.054.950</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.776.054.950</u>
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.069.193.062	-	-	4.069.193.062
Phải thu khách hàng, phải thu khác	8.712.562.054	-	-	8.712.562.054
	<u>12.781.755.116</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12.781.755.116</u>

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán 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 khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	2.935.845.000	-	-	2.935.845.000
Phải trả người bán, phải trả khác	4.950.174.457	241.000.000	-	5.191.174.457
Chi phí phải trả	63.378.233	-	-	63.378.233
	<u>7.949.397.690</u>	<u>241.000.000</u>	<u>-</u>	<u>8.190.397.690</u>
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	2.412.264.523	241.000.000	-	2.653.264.523
Chi phí phải trả	60.000.000	-	-	60.000.000
	<u>2.472.264.523</u>	<u>241.000.000</u>	<u>-</u>	<u>2.713.264.523</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.



30 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.035.572.443	4.381.000.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	99.727.443	4.381.000.000

31 . THÔNG TIN KHÁC

a) Tình trạng các khu đất Công ty thuê đang bị Nhà nước yêu cầu thu hồi

Ngày 11/05/2018, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định số 1996/QĐ-UBND thu hồi 02 khu đất do Công ty thuê sử dụng theo Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 02/03/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố với lý do đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn, cụ thể như sau:

- Khu đất tại số 165/5, Đường Nguyễn Văn Luông, Phường 10, Quận 6: diện tích 4.082 m², thuộc một phần Thửa số 15, Tờ bản đồ số 29, Bộ địa chính Phường 10, Quận 6.
- Khu đất tại số 792, đường Phạm Văn Chí, phường 7, quận 6: diện tích 1.060,2 m², thuộc một phần thửa số 33 và một phần đường, tờ bản đồ số 6, bộ địa chính phường 7, quận 6.

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận, quản lý 02 khu đất thu hồi nêu trên để thực hiện bán đấu giá theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, đồng thời, phối hợp với các sở ban ngành, đơn vị liên quan, lập phương án hỗ trợ, di dời tài sản trên đất (nếu có) theo quy định.

Ngày 17/05/2018, Công ty làm Đơn cứu xét số 68/VDT gửi Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố không thu hồi lại 02 khu đất và cho phép Công ty tiếp tục được thực hiện dự án hợp tác đầu tư tại Khu đất số 165/5, Đường Nguyễn Văn Luông, Phường 10, Quận 6 (Xem thông tin chi tiết về dự án trình bày tại phần b thuyết minh này). Đồng thời, Công ty cũng kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét chuyển đổi mục đích sử dụng Khu đất số 117 Âu Cơ, Phường Phú Trung, Quận Tân Phú (khu đất này không bị thu hồi, xem thông tin chi tiết về dự án trình bày tại phần c thuyết minh này).

Ngày 08/06/2018, Văn phòng Ủy ban nhân dân ra Công văn số 6265/VP-ĐT chuyển đơn cứu xét nêu trên cho Sở Tài nguyên và Môi trường để nghiên cứu, thực hiện theo quy định.

Ngày 11/06/2018, Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Công văn số 499/PTQĐ-THĐ yêu cầu Công ty bàn giao 02 khu đất trước ngày 23/06/2018.

Theo Công văn số 76/CV-VDT ngày 13/06/2018 và Công văn số 85/CV-VDT ngày 28/06/2018 gửi Trung tâm Phát triển quỹ đất, Công ty đề nghị Trung tâm và các đơn vị liên quan xác định giá trị tài sản trên đất tại 02 khu đất trên hiện trạng để bồi thường, hỗ trợ di dời và bàn giao 02 khu đất trên nhằm đảm bảo quyền lợi của Công ty, cụ thể như sau:

Tại khu đất số 165/5 Đường Nguyễn Văn Luông, Phường 10, Quận 6 gồm:

- + Nhà văn phòng 1 lầu đúc, diện tích sàn xây dựng: 128 m²;
- + Nhà xưởng tường gạch, kèo thép, mái tôn, nền bê tông, diện tích: 2.973,2 m²;

Khối tài sản trên đã được Công ty thực hiện thanh lý theo Biên bản thanh lý tài sản cố định ngày 30/12/2009 với nguyên giá đã khấu hao hết là 1.468.000.000 VND để chuẩn bị mặt bằng bàn giao theo Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Chung cư Sông Hồng - Bình Tây.

Tại khu đất số 792 Đường Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6 gồm:

- + Nhà văn phòng 1 lầu đúc, mái tôn, diện tích sàn xây dựng: 120 m²;
- + Nhà xưởng tường gạch, kèo thép, mái tôn, nền bê tông, diện tích: 1.060,2 m²;



Các tài sản này thuộc nhóm bất động sản đầu tư với nguyên giá đã khấu hao hết là 529.200.000 VND, hiện đang được Công ty cho thuê hoạt động (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 8).

Để trả lời cho vấn đề này, Trung tâm Phát triển quỹ đất đã lần lượt ra các Công văn số 548/PTQĐ-THĐ ngày 22/06/2018, Công văn số 603/PTQĐ-THĐ ngày 12/07/2018 và Công văn số 781/PTQĐ-THĐ ngày 10/09/2018. Theo các Công văn này, Trung tâm Phát triển quỹ đất trả lời khẳng định tài sản trên đất của 02 khu đất nêu trên không thuộc diện được bồi thường, không có cơ sở xem xét tính bồi thường về đất, bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, bồi thường tài sản gắn liền với đất đối với 02 khu đất nêu trên. Công ty chỉ được hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời tài sản của Công ty còn lại trên khu đất. Về việc hỗ trợ chi phí di dời tài sản trên đất, Trung tâm đề nghị Công ty lập phương án di dời và dự toán chi phí di dời gửi về Trung tâm trước ngày 18/09/2018 để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời, đề nghị Công ty chấp hành quyết định số 1996/QĐ-UBND.

Ngày 01/11/2019, Công ty ra Công văn số 95/CV-VDT gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh kính đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét lại Quyết định số 1996/QĐ-UBND ngày 11/05/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và cho phép Công ty tiếp tục được thực hiện dự án tại số 165/5 Đường Nguyễn Văn Luông, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bên cạnh đó, Công ty cũng ra các Công văn số 93/CV-VDT ngày 31/07/2018 và Công văn số 102/CV-VDT ngày 18/11/2019 gửi Trung tâm Phát triển quỹ đất, trong đó khẳng định Công ty chấp hành Quyết định số 1996/QĐ-UBND ngày 11/05/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (tuy nhiên, Công ty đang xin cứu xét về quyết định này theo Đơn cứu xét số 68/VDT gửi Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và đang chờ Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét trả lời). Ngoài ra, việc xác định giá trị đền bù, hỗ trợ tài sản trên đất phải được cơ quan có thẩm quyền quyết định, Công ty không có chức năng để tự xác định được. Do đó, Công ty chưa có căn cứ để thực hiện theo nội dung của Công văn số 781/PTQĐ-THĐ ngày 10/09/2018 của Trung tâm.

Trong năm nay, Công ty đã bàn giao hai khu đất trên cho Trung tâm Phát triển quỹ đất theo các biên bản bàn giao ngày 19/06/2025.

b) Hợp tác đầu tư dự án Chung cư Sông Hồng - Bình Tây

Theo các điều khoản trong Hợp đồng hợp tác đầu tư số 113/HĐLD-2009 ngày 24/09/2009 giữa Công ty Cổ phần Lưới thép Bình Tây, Tổng Công ty Sông Hồng và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cơ khí Sông Hồng, các bên sẽ thành lập Công ty Cổ phần Sông Hồng - Bình Tây để xây dựng Chung cư Sông Hồng - Bình Tây. Theo đó, Công ty cam kết sẽ góp 25% trong tổng số vốn đầu tư của dự án là 40.000.000.000 VND bằng lợi thế sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số 165/5 Đường Nguyễn Văn Luông, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Cũng theo Hợp đồng này, Công ty được 02 bên còn lại thanh toán tiền chuyển nhượng công trình (nhà xưởng), chi phí hỗ trợ, đền bù với số tiền là 5.000.000.000 VND. Tại thời điểm 31/12/2019, Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án này có khả năng không thực hiện được do khu đất Công ty thuê của Nhà nước trả tiền hằng năm tại số 165/5, Đường Nguyễn Văn Luông, Phường 10, Quận 6 mà Công ty đang dùng làm tài sản hợp tác đã bị Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định thu hồi. (Xem thông tin về khu đất Công ty mang góp vốn tại phần a thuyết minh này).

Công ty đã gửi Công văn số 64, 65 và 66/TB-VDT ngày 17/05/2018 đến các bên tham gia hợp tác để thông báo về vấn đề thu hồi đất trên. Ngày 11/06/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cơ khí Sông Hồng đã gửi Công văn số 27/CV/CKSH/2019 đề nghị Công ty Cổ phần Lưới thép Bình Tây hoàn trả lại số tiền hỗ trợ di dời, bàn giao mặt bằng đã nhận từ tháng 10 đến tháng 12 năm 2009 là 5.000.000.000 VND căn cứ vào điều khoản quy định trong hợp đồng: Trường hợp Dự án không được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và Doanh nghiệp liên doanh không thực hiện được mục đích liên doanh vì lý do khách quan thì các bên liên doanh hoàn trả lại những gì đã nhận.

Đáp lại công văn trên, Công ty ra Công văn số 54/CV-VDT ngày 14/06/2019 gửi Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cơ khí Sông Hồng với nội dung không có cơ sở để thực hiện việc hoàn trả tiền hỗ trợ di dời đền bù vì việc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định thu hồi đất không phải là do khách quan mà là do chủ quan vì các bên tham gia liên doanh chậm trễ trong việc triển khai dự án dẫn đến bị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định thu hồi đất nên không phù hợp với lý do hoàn trả tiền trong điều khoản của hợp đồng liên doanh.

Trong năm, Công ty đã thực hiện bàn giao khu đất trên cho Trung tâm Phát triển quỹ đất theo biên bản bàn giao ngày 19/06/2025, điều này đồng nghĩa với việc dự án chắc chắn không thể thực hiện được. Tuy nhiên tính tới thời điểm hiện tại, các bên tham gia vẫn chưa tiến hành hợp và thống nhất xử lý hợp đồng đã ký kết và các vấn đề liên quan.

c) **Hợp tác đầu tư dự án Khu phức hợp Trung tâm Thương mại - Chung cư Steel Cali**

Theo các điều khoản trong Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2011/HĐHTĐT ngày 02/07/2011 và Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 130/2014/PLHTĐT ngày 30/12/2014 giữa Công ty Cổ phần Lưới thép Bình Tây, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng nhà Thảo Loan và Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Kinh doanh nhà Thảo Loan, các bên sẽ thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Bình Tây - Thảo Loan để xây dựng dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại - Chung cư Steel Cali tại Số 117 Âu Cơ, Phường Phú Trung, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty cam kết góp 30% trong tổng vốn đầu tư dự án là 200.000.000.000 VND bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số 117 Đường Âu Cơ, Phường Phú Trung, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 07/10/2014, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 5124/UBND-ĐTMT công nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Bình Tây - Thảo Loan làm chủ đầu tư Dự án Trung tâm thương mại - Chung cư Steel Cali tại địa chỉ Số 117 Âu Cơ, Phường Phú Trung, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty đang thực hiện các thủ tục để chuyển đổi mục đích sử dụng lô đất, trong thời gian chờ đợi hoàn tất thủ tục Công ty vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng khu đất và trả tiền thuê đất hàng năm cho Nhà nước theo Hợp đồng thuê đất đã ký.

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty đang ghi nhận khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Bình Tây - Thảo Loan với số tiền 2.200.000.000 VND. Theo như điều khoản trong Hợp đồng đầu tư thì đây là số tiền mà Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bất động sản Bình Tây - Thảo Loan có trách nhiệm hỗ trợ cho Công ty để thực hiện công tác bàn giao mặt bằng.

32. **NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

33. **NGHIỆP VỤ VÀ SỞ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Thép Việt Nam - Công ty Cổ phần	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Kim khí Thành phố Hồ Chí Minh - VNSTEEL	Công ty con của Tổng Công ty Thép Việt Nam - Công ty Cổ phần
Công ty Cổ phần Thép Nhà Bè - VNSTEEL	Công ty con của Tổng Công ty Thép Việt Nam - Công ty Cổ phần
Công ty Cổ phần Mạ kẽm Công nghiệp Vingal - VNSTEEL	Công ty con của Tổng Công ty Thép Việt Nam - Công ty Cổ phần
Công ty Cổ phần Thép Thủ Đức - VNSTEEL	Công ty con của Tổng Công ty Thép Việt Nam - Công ty Cổ phần
Công ty Cổ phần Thép Vicasa - VNSTEEL	Công ty con của Tổng Công ty Thép Việt Nam - Công ty Cổ phần
Công ty Cổ phần Giao nhận Kho vận Ngoại thương Việt Nam	Công ty con của Tổng Công ty Thép Việt Nam - Công ty Cổ phần
Công ty Cổ phần Cơ khí Luyện kim	Công ty con của Tổng Công ty Thép Việt Nam - Công ty Cổ phần
Công ty TNHH Nippovina	Công ty con của Tổng Công ty Thép Việt Nam - Công ty Cổ phần
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.260.269.123	9.478.930.545
Công ty Cổ phần Mạ kẽm Công nghiệp Vinal - VNSTEEL	3.080.145.727	2.825.080.644
Công ty Cổ phần Thép Thủ Đức - VNSTEEL	127.593.766	50.215.594
Công ty Cổ phần Thép Nhà Bè - VNSTEEL	32.484.544	23.806.815
Công ty Cổ phần Cơ khí Luyện kim	15.839.996	20.794.082
Công ty TNHH Nippovina	4.205.090	48.519.595
Công ty Cổ phần Kim khí Thành phố Hồ Chí Minh	-	6.422.727.000
Công ty Cổ phần Thép Vicasa - VNSTEEL	-	87.786.815
Mua hàng hóa, vật tư	12.438.131.477	10.355.205.900
Công ty Cổ phần Kim khí Thành phố Hồ Chí Minh - VNSTEEL	11.592.860.501	9.591.609.697
Công ty TNHH Nippovina	772.771.376	585.966.570
Tổng Công ty Thép Việt Nam - Công ty Cổ phần	48.000.000	48.000.000
Công ty Cổ phần Thép Nhà Bè - VNSTEEL	22.140.000	129.629.633
Công ty Cổ phần Thép Thủ Đức - VNSTEEL	2.359.600	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt		2.384.527.385	2.320.674.619
Ông Lê Hải Tú	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 13/04/2024)	666.844.591	736.815.807
Ông Hà Minh Huân	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 13/04/2024)	-	14.000.000
Ông Nguyễn Đông Vững	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	699.663.188	436.255.113
Ông Nguyễn Hồng Lương	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Bà Lê Thị Kim Chính	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Mạnh Hùng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 13/04/2024)	38.000.000	27.000.000
Bà Trương Thị Tuyết	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 13/04/2024)	-	9.000.000
Bà Phạm Thị Thanh Bình	Trưởng ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 20/03/2025)	39.000.000	18.000.000
Bà Huỳnh Thị Tuyết Trâm	Trưởng ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 20/03/2025)	198.304.557	230.994.511
Bà Bùi Thị Thu Nga	Thành viên BKS	314.473.513	330.307.093
Ông Phạm Huy Phúc	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 20/03/2025)	18.000.000	-
Ông Quách Vĩnh Trân	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 13/04/2024)	-	75.969.560
Bà Lê Thị Phương Dung	Kế toán trưởng	338.241.536	370.332.535

Ngoài giao dịch với các bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

34 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Lê Thị Phương Dung
Người lập/Kế toán trưởng



Nguyễn Đông Vững
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 02 năm 2025