



NAM VIET
JOINT-STOCK
COMPANY

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN | 2025



MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG	03
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	10
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	20
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	26
QUẢN TRỊ CÔNG TY	28
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	34

THÔNG TIN CHUNG



01 Thông tin khái quát

02 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

03 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

04 Định hướng phát triển

05 Các rủi ro

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT – NAM VIET JOINT STOCK COMPANY
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0302205973
- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 80.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: 18F đường Tăng Nhơn Phú, KP12, P. Phước Long, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 028 3728 2102
- Số fax: 028 3731 3641
- Website: www.navifico.vn
- Mã cổ phiếu: NAV

Quá trình hình thành và phát triển:

- Tiền thân của Công ty Cổ phần Nam Việt là Xí nghiệp Nam Việt Fibrociment (viết tắt là NAVIFICO) ra đời vào năm 1963 với chức năng chuyên sản xuất và kinh doanh tấm lợp.
- Năm 1978, UBND Tp. HCM có Quyết định số 2440/QĐ-UB ngày 18/08/1978 chuyển Xí nghiệp Nam Việt Fibrociment thành Xí nghiệp Quốc doanh Tấm lợp.
- Ngày 28/06/1989, UBND Tp. HCM có Quyết định số 375A/QĐ-UB đổi tên Xí nghiệp Quốc doanh Tấm lợp thành Nhà máy Tấm lợp NAVIFICO.
- Đến ngày 01 tháng 12 năm 1992, Nhà máy Tấm lợp NAVIFICO được thành lập lại theo Quyết định 151/QĐ-UB do UBND Tp. HCM ký và chính thức trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn.
- Năm 1999, doanh nghiệp là một trong những đơn vị đầu tiên của Thành phố Hồ Chí Minh được nhà nước chọn để tiến hành cổ phần hoá theo Quyết định số 2402/QĐ-UB-CNN của UBND TP. HCM. Ngày 01/02/2001, Công ty cổ phần Nam Việt ra đời từ việc cổ phần hóa Nhà máy Tấm lợp NAVIFICO.
- Ngày 22/12/2006: Công ty cổ phần Nam Việt chính thức niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP Hồ Chí Minh (HOSE)
- Các sự kiện khác:
Công ty cổ phần Nam Việt là thành viên tổ chức Hội thảo quốc tế về vật liệu composite vô cơ sợi gia cường tại Việt Nam (IIBCC 2014)

2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH:

Ngành nghề kinh doanh:

- Sản xuất, thương mại và dịch vụ
- Trong năm 2025, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh dịch vụ kho bãi và buôn bán thép, kinh doanh hoạt động xe nâng và dịch vụ cho thuê xe nâng.

Địa bàn kinh doanh

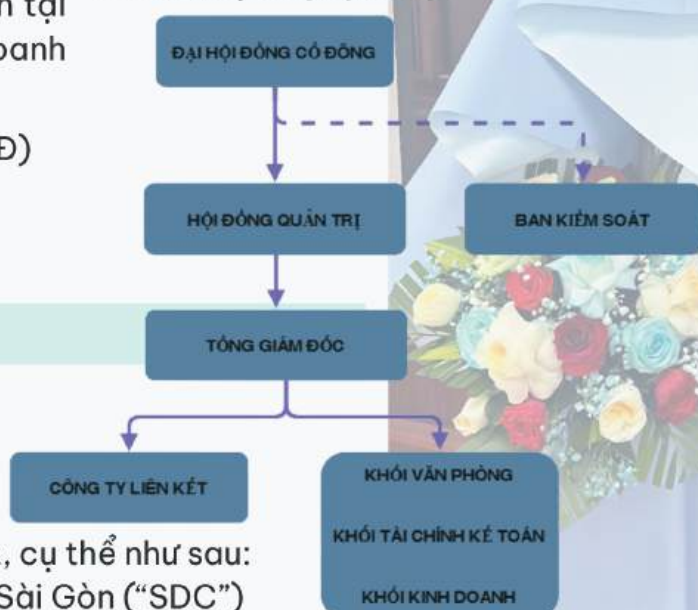
- Địa bàn hoạt động kinh doanh chính, chiếm tỷ trọng doanh thu lớn nhất là khu vực thành phố Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận.

3. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ:

Mô hình quản trị Công ty cổ phần Nam Việt (“Công ty”): Công ty hoạt động theo mô hình được quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020

- Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)
- Hội đồng quản trị (HĐQT)
- Ban kiểm soát (BKS)
- Ban Tổng giám đốc (BTGD)

Cơ cấu bộ máy quản lý:



Công ty liên kết:

Công ty có một công ty liên kết, cụ thể như sau:

- Công ty cổ phần Phát triển Sài Gòn (“SDC”)
- Địa chỉ: 213/13 Nguyễn Gia Trí, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh;
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: Sản xuất kinh doanh các loại xi măng và các vật liệu liên kết dính; Kinh doanh sản xuất các sản phẩm đồ gỗ và chế biến gỗ nguyên liệu, dịch vụ cảng sông nội địa, hợp tác sản xuất bê tông tươi;
- Vốn điều lệ thực góp: 50.000.000.000 đồng;
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại SDC: 34,51%



4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Tổ chức hoạt động kinh doanh theo hướng gọn, nhẹ.
- Bảo toàn vốn hoạt động của Công ty.

Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội, cộng đồng):

- Gia tăng giá trị đầu tư;
- Thực hiện tốt các nghĩa vụ chăm lo cho người lao động, tham gia các hoạt động phát triển cộng đồng;
- Cam kết chi trả cổ tức hàng năm cho cổ đông theo Nghị quyết ĐHCĐ;

Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Tập trung phát triển ngành nghề kinh doanh cốt lõi phù hợp với tình hình thực tế của Công ty, bảo đảm hoạt động kinh doanh thông suốt, liên tục.
- Đầu tư vào các công ty có ngành nghề ổn định, bền vững, bảo vệ môi trường, phù hợp quy định pháp luật hiện hành



5. CÁC RỦI RO

Các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất của Công ty gồm có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản, rủi ro luật pháp, rủi ro môi trường, thiên tai, dịch bệnh.

Rủi ro thị trường:

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hoá và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

- 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 tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn Công ty. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

- Rủi ro ngoại tệ:

Là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỉ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hoá bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty. 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 mua và bán hàng trong tương lai bằng ngoại tệ.

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 giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài 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 thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

- Tiền gửi ngân hàng:

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bảng cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính 2025 là giá trị ghi sổ của Tiền gửi ngân hàng và Tiền gửi có kỳ hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.



Rủi ro thanh khoản:

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ 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 thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty, giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Rủi ro môi trường, thiên tai, dịch bệnh:

Một số rủi ro ít có khả năng xảy ra, như rủi ro về động đất, hỏa hoạn, hạn hán, bão lụt, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo... Đây là những rủi ro mang tính bất khả kháng, không chỉ tác động rất lớn đến hoạt động kinh doanh của Công ty, mà còn tác động các điều kiện kinh tế vĩ mô nói chung.



Rủi ro luật pháp:

Công ty cổ phần Nam Việt hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh theo hệ thống các văn bản pháp luật gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai... các văn bản pháp luật, các nghị định, thông tư hướng dẫn liên quan. Trong bối cảnh khung pháp lý và các văn bản pháp luật tại Việt Nam chưa đổi mới kịp thời so với tốc độ tăng trưởng kinh tế hiện tại, mọi thay đổi trong các quy định pháp luật đều có thể dẫn đến những ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban lãnh đạo và cán bộ công nhân viên Công ty luôn cập nhật các văn bản quy định pháp luật để có hướng điều chỉnh phù hợp đối với các hoạt động của Công ty.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình kinh doanh	12
Tổ chức và nhân sự	13
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	14
Tình hình tài chính	15
Cơ cấu cổ đông	16
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty	18



1. TÌNH HÌNH KINH DOANH

Trong bối cảnh tình hình kinh tế xã hội tại Việt Nam có nhiều biến động, Ban lãnh đạo Công ty đã chủ động, linh hoạt trong hoạt động sản xuất kinh doanh, chủ động có các phương án kịp thời nhằm đáp ứng thay đổi trong môi trường kinh doanh. Trong năm 2025, Công ty tập trung kinh doanh thương mại sắt thép, kinh doanh động cơ xe nâng, cho thuê xe nâng và cung cấp dịch vụ kho bãi.

-KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025 NHƯ SAU:

Chỉ tiêu	TH 2025	TH 2024	%tăng/ giảm so 2024
Doanh thu thuần	120,145,788,862	106,199,394,079	13.13%
Lợi nhuận gộp	15,087,149,878	17,917,667,552	-15.80%
Lợi nhuận sau thuế	14,757,382,825	19,137,891,639	-22.89%

Đvt: đồng

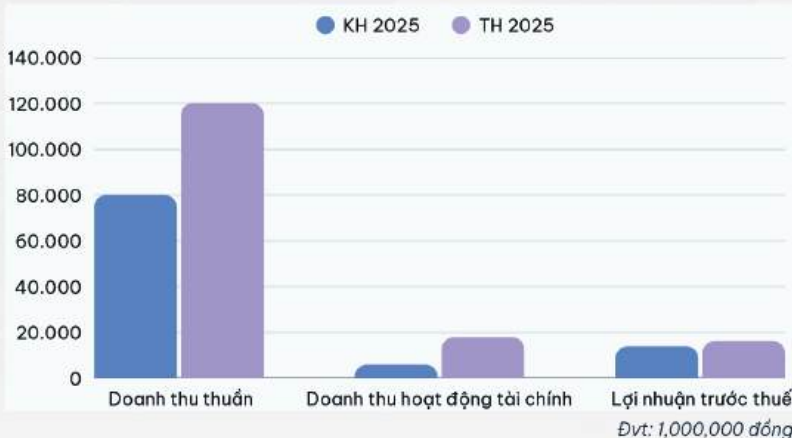


Doanh thu thuần năm 2025 đạt hơn 120 tỷ đồng, tăng 13.13% so với thực hiện năm 2024. Tuy nhiên, giá vốn hàng bán trong năm 2025 tăng đến 19%, do đó lợi nhuận gộp giảm 15.8% so với cùng kỳ năm 2024.

-KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025 SO VỚI KẾ HOẠCH ĐƯỢC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG (ĐHĐCĐ) GIAO NHƯ SAU:

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ thực hiện
Doanh thu thuần	80,000,000,000	120,145,788,862	150%
Doanh thu hoạt động tài chính	6,000,000,000	10,438,557,882	174%
Lợi nhuận trước thuế	14,000,000,000	16,289,602,781	116%

Đvt: đồng



Tuy tình hình kinh tế có nhiều biến động, với sự nỗ lực quyết tâm của toàn thể người lao động, Công ty đã hoàn thành vượt mức kế hoạch được giao tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. Cụ thể, Doanh thu thuần và Lợi nhuận trước thuế lần lượt đạt 150% và 116% số kế hoạch được giao tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông ngày 29/04/2025.

2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách Ban điều hành
Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng:



Ông
HOÀNG KIỀU PHONG
Tổng giám đốc

- Ngày, tháng, năm sinh:
08/10/1976
- Trình độ chuyên môn: Cao
học Quản Trị Kinh Doanh

Bổ nhiệm ngày 06/12/2021;
Tại Đại hội đồng cổ đông bất
thường năm 2022 ngày
19/08/2022, ông Hoàng Kiều
Phong được bổ nhiệm Tổng
Giám đốc - Người đại diện
theo pháp luật của Công ty

- Quá trình công tác:

1998 - 2004	Eximbank	Tổ trưởng tổ tín dụng - Phòng tín dụng Hội Sở
2004 - 2011	Techcombank	P.Chủ tịch điều hành, Giám đốc khu vực 1 vùng 3, Giám đốc chi nhánh Quang Trung, Phó Giám đốc chi nhánh Hồ Chí Minh, Phó phòng tín dụng chi nhánh TP. HCM.
2011	Tienphongbank	Phó Tổng Giám Đốc phụ trách miền Nam, Trưởng văn phòng đại diện miền Nam kiêm Giám đốc chi nhánh Sài Gòn, Thành viên các Ủy Ban: UB ALCO, UB ARCO, UB Tín dụng, UB Đầu tư.
2011 - 2014	Ngân hàng TMCP Phương Đông	Phó Tổng Giám Đốc - Giám đốc khối khách hàng Doanh nghiệp lớn và các định chế tài chính, Phó Tổng Giám đốc - Giám đốc Trung tâm kinh doanh Hội sở - Giám đốc khách hàng doanh nghiệp Trung tâm Hội sở.
2014 - 2024	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Home Interiors kinh doanh Furniture	Thành viên sáng lập và Tổng Giám Đốc
	Công ty TNHH Tiến Triển Việt Nam	Phó Tổng Giám Đốc phụ trách tài chính
07/2021- nay	Công ty cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit	Tổng giám đốc
02/2021 - nay	Công ty cổ phần Nam Việt	Công ty cổ phần Nam Việt - Thành viên HĐQT - Tổng Giám Đốc
08/2023 - nay	Công ty cổ phần Phát triển Sài Gòn	Công ty cổ phần Phát triển Sài Gòn - Thành viên HĐQT

Số lượng cổ phiếu NAV đang nắm giữ: 764,226 cổ phiếu, tương đương 9.55% số lượng cổ phiếu lưu hành Công ty cổ phần Nam Việt

• Ngày, tháng, năm sinh:
20/04/1978
• Trình độ chuyên môn:
Cử nhân kế toán tài chính
• Bổ nhiệm ngày 01/09/2016

Bà
TRẦN THỊ MỸ THẠNH
Kế Toán Trưởng



- Quá trình công tác:

10/2001 - 03/2002	Công Ty TNHH Mỹ Phẩm Quốc Tế ICC	Kế toán thanh toán
03/2002 - 03/2003	NPP UNILEVER VN	Kế toán bán hàng
04/2003 - 07/2008	Công Ty CP Nam Việt NAVIFICO	Kế toán tổng hợp
08/2008 - 02/2014	Công Ty CP Nam Việt NAVIFICO	Phó phòng Kế toán
12/2014 - 03/2016	Công Ty CP Nam Việt NAVIFICO	Phó GD - NM Tấm Lợp
04/2016 - 08/2016	Công Ty CP Nam Việt NAVIFICO	Trưởng phòng Hành chính nhân sự
09/2016 - nay	Công Ty CP Nam Việt NAVIFICO	Kế toán trưởng - Trưởng phòng Hành chính nhân sự
12/2021 - 06/2025	Công Ty CP CN và TM LIDOVIT	Trưởng Ban kiểm soát
08/2023 - nay	Công ty cổ phần Phát triển Sài Gòn	Trưởng Ban kiểm soát

Số lượng cổ phiếu NAV đang nắm giữ: 0 cổ phiếu.

Đại diện pháp luật Công ty

Họ và tên

Ông Hoàng Kiều Phong

Đại diện theo pháp luật

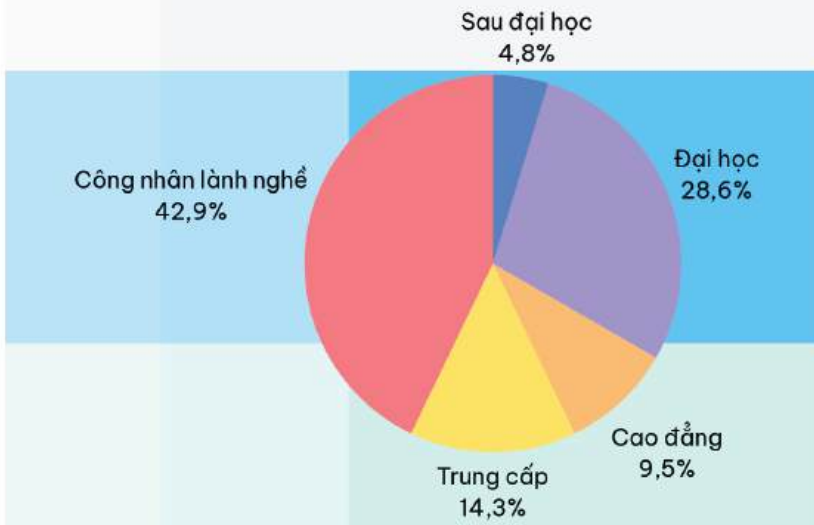
Từ ngày 19/08/2022 đến nay

Những thay đổi trong Ban điều hành:

Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng không biến động trong năm 2025.

Số lượng cán bộ, nhân viên:

Phân loại theo trình độ chuyên môn	Số lượng	Tỷ trọng
Sau đại học	1	4,76%
Đại học	6	28,57%
Cao đẳng	2	9,52%
Trung cấp	3	14,29%
Công nhân lành nghề	9	42,86%
Tổng cộng	21	100%



Tổng số lượng cán bộ, công nhân viên đến thời điểm 31/12/2025 là 21 người, giảm 04 người so với thời điểm 31/12/2024.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án Đầu tư vào công ty liên kết:

Công ty cổ phần Phát triển Sài Gòn

· Công ty cổ phần phát triển Sài Gòn, viết tắt là SDC. SDC có vốn điều lệ 50.000.000.000 đồng.

· SDC hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực nghiền xi măng, với công nghệ phối trộn cùng các loại phụ gia thích hợp sản xuất xi măng đáp ứng yêu cầu kỹ thuật thi công các công trình đặc thù, mang tính chuyên dụng cao, song song cung cấp các loại xi măng dân dụng phục vụ dân sinh...

· Công ty Cổ phần Nam Việt đầu tư 11.498.100.000 đồng tại SDC, hiện đang nắm giữ 1.725.419 cổ phần của SDC, tương đương 34,51% tổng số cổ phần phổ thông của SDC.

· Hiện Công ty đang trong quá trình tìm kiếm đối tác chuyển nhượng cổ phần tại SDC.



4. Tình hình tài chính:

Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	tăng (+)giảm(-)
Tổng giá trị tài sản	117,856,884,421	108,022,578,070	-8.34%
Doanh thu thuần	106,199,394,079	120,145,788,862	13.13%
Giá vốn hàng bán	88,281,726,527	105,058,638,984	19.00%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	21,182,450,029	15,931,808,613	-24.79%
Lợi nhuận khác	183,190,520	357,794,168	95.31%
Lợi nhuận trước thuế	21,365,640,549	16,289,602,781	-23.76%
Lợi nhuận sau thuế	19,137,891,639	14,757,382,825	-22.89%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (*)	83.6%	65.1% (**)	

Đvt: đồng

(*) Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức được tính theo công thức sau:

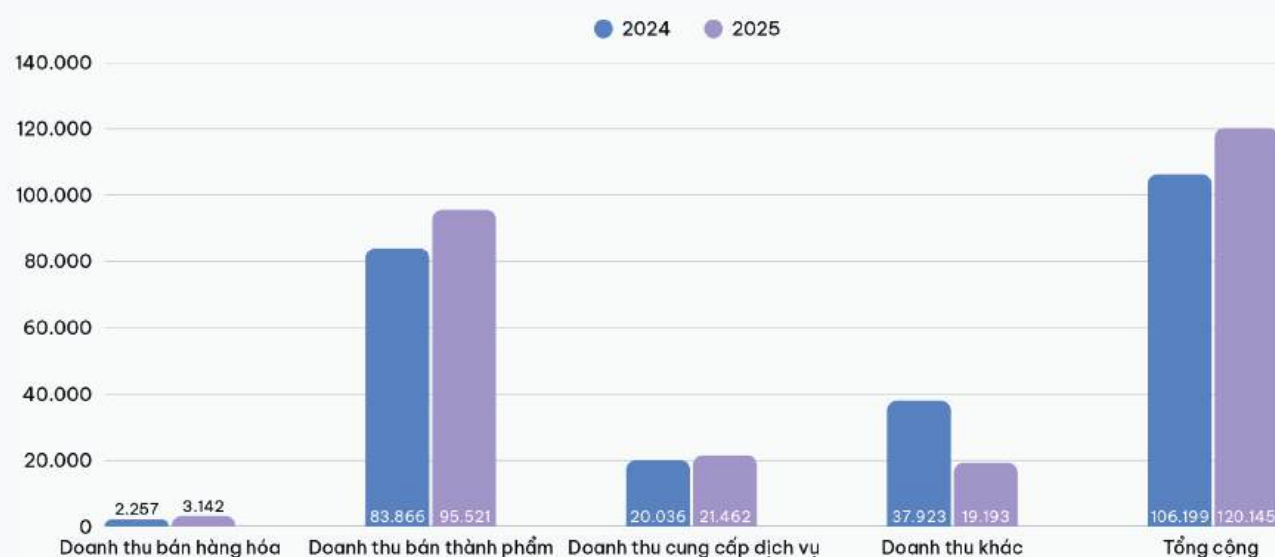
$$\text{Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức} = \frac{\text{(Tổng số tiền chi trả cổ tức theo Nghị quyết ĐHĐCĐ)}}{\text{(Lợi nhuận sau thuế sau khi trích lập các quỹ)}}$$

(**) Số liệu được tính toán dựa trên tỷ lệ chia cổ tức dự kiến năm 2025 được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua, tỷ lệ chia cổ tức thực tế của năm 2025 sẽ được ĐHĐCĐ quyết định và thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên 2026.

- Chi tiết khoản mục doanh thu:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Doanh thu bán hàng hóa	2,257,920,000	3,142,536,873
Doanh thu bán thành phẩm	83,866,982,936	95,521,978,666
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20,036,568,143	21,462,079,984
Doanh thu khác	37,923,000	19,193,339
Tổng cộng	106,199,394,079	120,145,788,862

Đvt: đồng



Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	23.47	32.51
Hệ số thanh toán nhanh			
<u>(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn</u>	Lần	20.29	28.97
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/ Tổng tài sản		5.38%	4.78%
Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu		4,67%	5,69%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho			
Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	Lần	9.47	9.59
Vòng quay tổng tài sản			
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	Lần	0.89	1.06
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	18.02%	12.28%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	17.16%	14.35%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	16.24%	13.66%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	19.95%	13.26%

5. Cơ cấu cổ đông

Cổ phần:

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Nam Việt;
- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông;
- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng;
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 20 cổ phiếu;
- Số lượng cổ phiếu lưu hành: 7.999.980 cổ phiếu; trong đó:

Số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng: 7.999.980 cổ phiếu;

Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu;

Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông theo danh sách cổ đông Công ty tại ngày đăng ký cuối cùng 5/9/2025 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) cung cấp và báo cáo giao dịch của các cổ đông lớn như sau:

Phân loại theo cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân:

STT	Cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ
I	Cổ đông trong nước	7,941,415	99.268%
	Cá nhân	6,340,861	79.261%
	Tổ chức	1,600,554	20.007%
II	Cổ đông nước ngoài	58,565	0.732%
	Cá nhân	42,424	0.530%
	Tổ chức	16,141	0.202%
III	Cổ phiếu quỹ	20	0.00025%
	Tổng cộng	8,000,000	100.00%

- Phân loại theo tỷ lệ nắm giữ

STT	Cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ
1	Cổ đông lớn sở hữu từ 5% cổ phần trở lên	7,164,248	89.5531%
	<i>Trong đó, cổ đông nhà nước</i>	1,600,000	20.00%
2	Các cổ đông còn lại	835,732	10.44665%
3	Cổ phiếu quỹ	20	0.00025%
	Tổng cộng	8,000,000	100%

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty: 49%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: trong năm 2025, Công ty không tiến hành tăng/ giảm vốn điều lệ, vốn đầu tư của chủ sở hữu không có sự thay đổi.

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Công ty không giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm 2025.



6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

Tác động lên môi trường:

- Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp:

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kho bãi, logistic và thương mại hàng hoá, do đó ước tính tổng lượng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp là không đáng kể.

- Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính:

Công ty luôn áp dụng các trang thiết bị tiên tiến, hiện đại trong hoạt động kinh doanh nhằm giảm thiểu khí nhà kính.

Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm:

Lĩnh vực hoạt động chính của Công ty là dịch vụ kho bãi, và thương mại hàng hoá, nên nguyên vật liệu chính phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh là xăng dầu, điện năng. Cụ thể, trong năm 2025, Công ty đã chi 22,141,900 đồng cho chi phí xăng dầu; 561,735,742 đồng cho chi phí điện năng.

Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: không đáng kể.

Tiêu thụ năng lượng:

Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp

Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp trong năm 2025 là: 583,877,642 đồng.

Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: hầu như rất ít.

Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng: Cán bộ công nhân viên Công ty chủ động tiết kiệm điện năng trong quá trình sử dụng thiết bị điện, tránh lãng phí năng lượng tiêu thụ.

Tiêu thụ nước

Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:

Lượng nước tiêu thụ chủ yếu phục vụ cho sinh hoạt văn phòng. Lượng nước sử dụng trong năm 2025 là: 1,150 m³, tương đương 19,052,000 đồng/năm.

Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: 0%



Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường:

Công ty không bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

- Tổng số tiền bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường:

0 đồng.

Chính sách liên quan đến người lao động

- Số lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

Công ty có tổng cộng 21 lao động. Trong năm 2025, mức lương trung bình của người lao động (không bao gồm Tổng giám đốc) 262.995.532 đồng/năm.

- Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn, phúc lợi của người lao động

Công ty đóng bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế cho người lao động đầy đủ theo quy định pháp luật, đồng thời tổ chức các chuyến du lịch cho toàn thể cán bộ công nhân viên nhằm xây dựng tinh thần đoàn kết, gắn bó giữa người lao động với nhau.

- Hoạt động đào tạo người lao động

Trong năm 2025, Công ty đã tiến hành các buổi đào tạo nội bộ nhằm nâng cao chất lượng nghiệp vụ của người lao động, tăng năng suất lao động của người lao động.

Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm:

- Theo nhân viên: 4h/ 01 lao động;
- Theo phân loại nhân viên: toàn thể người lao động được tham gia đào tạo như nhau, không phân biệt trình độ, cấp bậc.

Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp: các buổi đào tạo nội bộ tại Công ty nhằm nâng cao chất lượng nghiệp vụ.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

Không có

Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN:

Không có.



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	22
Tình hình tài chính	22
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý	23
Kế hoạch phát triển trong tương lai	23
Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán	25
Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty	25

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN SÀI GÒN
CHÚC MỪNG ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CP NAM VIỆT



Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

- Năm 2025, Công ty tập trung các mảng kinh doanh chính gồm thương mại hàng hoá, cho thuê xe nâng và cung cấp dịch vụ kho bãi, logistic. Tổng doanh thu trong năm 2025 đạt 120,145,788,862 đồng, tăng 13.13% so với năm 2024; trong đó doanh thu đến từ mảng thương mại hàng hoá chiếm phần lớn với tỷ trọng 82,12%, 17,86% doanh thu còn lại đến từ mảng cung cấp dịch vụ.
- Tuy doanh thu năm 2025 tăng so với năm 2024, nhưng giá vốn hàng bán 2025 tăng mạnh hơn với tỷ lệ 19% với năm 2024, ở mức 105,058,638,984 đồng, do đó lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 giảm 15.8% so với năm 2024, ở mức 15,087,149,878 đồng.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm mạnh 19.56%, ở mức 10,438,557,882 đồng. Kết thúc năm 2025, Lợi nhuận trước thuế của Công ty đạt 16,289,602,781 đồng, giảm 23.76% so với năm 2024 và đạt 116% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông giao phó.

2. Tình hình tài chính

Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	01/01/2025	31/12/2025	% thay đổi
TÀI SẢN NGẮN HẠN	94,103,641,039	84,328,741,966	-10.39%
Tiền và các khoản tương đương tiền	17,632,706,116	3,942,643,414	-77.64%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	17,000,000,000	45,500,000,000	167.65%
Các khoản phải thu ngắn hạn	46,612,228,986	25,616,266,400	-45.04%
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	27,332,664,355	24,161,479,532	-11.60%
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	15,410,560,662	595,972,760	-96.13%
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	3,869,003,969	858,814,108	-77.80%
Hàng tồn kho	12,715,783,973	9,184,684,710	-27.77%
<i>Hàng tồn kho</i>	18,798,880,855	14,957,666,518	-20.43%
<i>Dự phòng giảm giá hàng tồn kho</i>	(6,083,096,882)	(5,772,981,808)	-5.10%
Tài sản ngắn hạn khác	142,921,964	85,147,442	-40.42%
TÀI SẢN DÀI HẠN	23,753,243,382	23,693,836,104	-0.25%
Các khoản phải thu dài hạn	450,000,002	350,000,000	-22.22%
Tài sản cố định	9,960,487,514	9,694,224,457	-2.67%
Tài sản dở dang dài hạn	1,618,225,706	0	
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	11,498,100,000	11,498,100,000	0.00%
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	11,498,100,000	11,498,100,000	0.00%
Tài sản dài hạn khác	226,430,160	2,151,511,647	850.19%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	117,856,884,421	108,022,578,070	-8.34%

Đvt: đồng

Tài sản ngắn hạn của Công ty cuối năm 2025 đạt 84,328,741,966 đồng, giảm 10.39% cuối cùng kỳ năm 2024. Tổng tài sản Công ty ở mức 108,022,578,070 đồng tại 31/12/2025, giảm 8.34% so với cùng kỳ năm trước.

Trong năm 2025, Công ty không phát sinh nợ phải thu quá hạn.

Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	01/01/2025	31/12/2025	% tăng/ giảm
NỢ PHẢI TRẢ	6,343,737,433	5,167,300,195	-18.54%
Nợ ngắn hạn	4,010,267,433	2,593,830,195	-35.32%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1,348,002,257	520,969,157	-61.35%
Phải trả người lao động	726,028,121	509,422,000	-29.83%
Chi phí phải trả ngắn hạn	75,807,710	78,606,945	3.69%
Phải trả ngắn hạn khác	1,582,524,093	1,387,556,527	-12.32%
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	277,905,252	97,275,566	-65.00%
Nợ dài hạn	2,333,470,000	2,573,470,000	10.29%
Phải trả dài hạn khác	2,333,470,000	2,573,470,000	10.29%
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	

Đvt: đồng

- Đến thời điểm 31/12/2025, tổng nợ phải trả của Công ty ở mức 5,167,300,195 đồng, giảm 18.54% so với cùng kỳ năm trước.
- Đến 31/12/2025, Công ty không có khoản nợ phải trả quá hạn. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch tỷ giá hối đoái.
- Trong kỳ, Công ty không sử dụng nợ vay ngân hàng. Do vậy, biến động lãi suất không tác động đến chi phí Công ty.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý

- Tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị tài chính, quản lý các chi phí theo đúng quy định hiện hành.
- Thường xuyên cải tiến quy trình lao động, nâng cao ý thức trách nhiệm người lao động, tăng năng suất lao động.
- Cập nhật các văn bản quản trị nội bộ của Công ty theo các quy định pháp luật hiện hành.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Các vấn đề cần lưu ý:

- Ngày 16 tháng 01 năm 2023, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đưa ra Quyết định số 163/QĐ-UBND về việc thu hồi 32.202 m² đất, thửa 146 và 2.134m² đất, thửa 595, tờ bản đồ số 5, bộ địa chính xã Phước Long, huyện Thủ Đức (theo bản đồ địa chính đo mới thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 phường Phước Long B, Quận 9), địa chỉ tại số 18F, đường Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức (nay là Phường Phước Long) do Công ty thuê theo Quyết định số 6339/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban Nhân dân Thành phố. Lý do thu hồi là đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn (theo điểm d, khoản 1, Điều 65 Luật Đất đai).

- Sau đó, ngày 07 tháng 12 năm 2023, Công ty có công văn số 090/2023/CV/-ĐĐNV kiến nghị Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, ban hành quyết định giải quyết khiếu nại của Công ty (quyết định giải quyết lần đầu) theo đúng thẩm quyền, quy định của pháp luật theo hướng cho Công ty được gia hạn thuê đất tại 18F, đường Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức (nay là Phường Phước Long) để hoạt động văn phòng, kho bãi, dịch vụ logistic. Khi Thành phố có dự án đầu tư công theo quy hoạch, được cấp có thẩm quyền phê duyệt đầu tư dự án, có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án theo đúng quy định, Công ty xin chấp hành việc thu hồi đất và khi đó Công ty đề nghị Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho thuê đất nơi khác phù hợp quy hoạch để khôi phục lại hoạt động sản xuất kinh doanh truyền thống.
- Theo đánh giá của Tổng Giám đốc, Thành phố hiện chưa có chủ trương thực hiện các dự án đầu tư công theo quy hoạch, được các cấp có thẩm quyền phê duyệt đầu tư dự án trong khi Công ty hiện chỉ có 3 hoạt động sản xuất kinh doanh chính là quản lý vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn, tự doanh mua bán hàng hóa, thành phẩm như sắt thép, động cơ xe nâng, cho thuê xe nâng, cho thuê kho bãi trên các hạng mục hiện hữu tại địa điểm 18F Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Tổng Giám đốc cùng Hội đồng Quản trị đang nỗ lực để Công ty được tiếp tục thuê lại đất và tiếp tục các hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường trong các cuộc họp với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, với cam kết nộp thuế đất đầy đủ theo bảng giá mới do Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành hằng năm và kinh doanh các ngành nghề phù hợp với quy hoạch của Thành phố.
- Do đó, trong 12 tháng tiếp theo, Công ty chưa bị thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư công và tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường tại địa chỉ 18F Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

- Kế hoạch kinh doanh năm 2026 chính thức sẽ được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026. Kế hoạch kinh doanh dự kiến được trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá thuê đất được giữ nguyên như năm 2025.

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	84,800,000,000
Doanh thu hoạt động tài chính	6,450,000,000
Tổng lợi nhuận trước thuế	12,780,000,000

Đvt: đồng

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: không có

- *Ý kiến của kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2025:*

“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 Nam Việt 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”.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty

- *Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường:*

Công ty luôn đề cao tinh thần sử dụng nước, năng lượng một cách tiết kiệm, hợp lý nhằm bảo tồn tài nguyên thiên nhiên. Ngoài ra, hoạt động kinh doanh của Công ty không phát thải nhiều ra môi trường, góp phần vào hoạt động bảo vệ môi trường.

- *Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:*

Công ty luôn đảm bảo đầy đủ các phúc lợi cho người lao động như: đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm y tế... tổ chức các hoạt động tập thể nhằm tăng cường tinh thần đoàn kết. Ngoài ra, Công ty tổ chức các hoạt động đào tạo nội bộ cho người lao động nhằm nâng cao chất lượng nghiệp vụ.

- *Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương:*

- Ủng hộ Công Đoàn Phường Phước Long chăm lo Tết cho người nghèo: 2,000,000 đồng.
- Ủng hộ Quỹ người nghèo Phường Phước Long: 5,000,000 đồng.
- Ủng hộ Quan Âm tu viện phát quà cho người nghèo: 10,000,000 đồng.
- Ủng hộ Quan Âm tu viện phát quà từ thiện: 5,000,000 đồng.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	27
Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban điều hành Công ty	27
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	27

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Trong năm 2025, Công ty vẫn duy trì các hoạt động cốt lõi về thương mại hàng hoá và cung cấp dịch vụ kho bãi. Doanh thu thuần và lợi nhuận trước thuế năm 2025 của Công ty lần lượt là 120,145,788,862 đồng và 16,289,602,781 đồng. Công ty đã hoàn thành đạt 150% kế hoạch doanh thu và 116% kế hoạch lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông giao. Đồng thời, Công ty cũng đã thực hiện chia cổ tức cho cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 29/04/2025.
- Ngày 01/10/2025, Đại hội đồng Cổ đông bất thường Công ty đã thông qua Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 01/NQ-ĐHĐCĐBT-2025-NAV về việc thoái toàn bộ vốn 1,725,419 cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn với mức giá khởi điểm không thấp hơn 72.168 VND/ cổ phần. Tuy nhiên, đến thời điểm này, Công ty vẫn chưa chào bán thành công vốn cổ phần Công ty đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn.
- Công ty đã sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, phù hợp với mô hình hoạt động sản xuất của Công ty.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

- Ban Tổng giám đốc đã hoạt động theo đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ quản trị Công ty và các văn bản pháp luật, đảm bảo lợi ích hợp pháp của Công ty và của cổ đông.
- Hội đồng quản trị thường xuyên nắm bắt thông tin Công ty thông qua các báo cáo của Ban Tổng giám đốc, nhằm có chỉ đạo, định hướng kịp thời đối với hoạt động của Công ty.
- Ban Tổng giám đốc luôn bám sát Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết Hội đồng quản trị để triển khai công việc, mục tiêu hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông đã giao.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Tập trung xây dựng kế hoạch 2026, trong đó Công ty tập trung kinh doanh mảng thương mại hàng hoá và dịch vụ kho bãi, logistic.
- Tập trung nguồn lực, xây dựng phương án thuê lại đất và tiếp tục các hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường tại 18F Tầng Nhơn Phú, phường Phước Long, TP HCM.
- Tiếp tục triển khai phương án thoái vốn tại SDC, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị	29
Ban Kiểm soát	31
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát	32

1. Hội đồng quản trị

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị tại ngày 31/12/2025

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập		Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu NAV	Số lượng chức danh thành viên HĐQT/ chức danh quản lý tại các Công ty khác
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm		
1	Ông Trần Minh Công	Thành viên HĐQT độc lập	19/08/2022		0%	0
2	Ông Đào Nguyên Thoại	Thành viên	06/12/2021	29/04/2025	0%	0
3	Ông Hoàng Kiều Phong	Thành viên	06/12/2021		9,55%	3
4	Ông Trần Bình Khơi	Thành viên	29/04/2025		20,06%	1

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: không có.

Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện giám sát đối với các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc theo đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được quy định; tuân thủ quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ quản trị Công ty, đảm bảo lợi ích hợp pháp của Công ty và của cổ đông.
- Hội đồng Quản trị chỉ đạo Ban điều hành Công ty kịp thời giải quyết các vấn đề trong hoạt động kinh doanh, tiếp tục nghiên cứu định hướng của Công ty giai đoạn 2026-2030.

Các cuộc họp HĐQT trong năm 2025:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Trần Minh Công	06/06	100%
2	Ông Đào Nguyên Thoại	01/01	100%
3	Ông Trần Bình Khơi	05/05	100%
4	Ông Hoàng Kiều Phong	06/06	100%

- Các Nghị quyết/ Quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2025:

STT	Số Nghị quyết Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01-2025/NQ-HĐQT-NAV	14/03/2025	Nghị quyết HĐQT về việc Chốt danh sách cổ đông để: - Tổ chức Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2025; - Tạm ứng cổ tức (đợt 2) năm 2024	3/3
2	02-2025/NQ-HĐQT-NAV	14/03/2025	Thông qua các tài liệu trình ĐHĐCĐ thường niên 2025.	3/3
3	03-2025/NQ-HĐQT-NAV	29/04/2025	Nghị quyết HĐQT V/v Thông qua chi trả bổ sung cổ tức năm 2024.	3/3
4	04-2025/NQ-HĐQT-NAV	29/04/2025	Nghị quyết HĐQT V/v Phê duyệt quỹ lương CBCNV và quỹ lương Tổng giám đốc (TGD) năm 2025	3/3
5	05-2025/NQ-HĐQT-NAV	29/04/2025	Nghị quyết HĐQT V/v ủy quyền TGD trong thực hiện các giao dịch với Ngân hàng và các tổ chức tín dụng.	3/3
6	06-2025/NQ-HĐQT-NAV	29/04/2025	Nghị quyết HĐQT V/v Chấp thuận các giao dịch với Công ty cổ phần Công nghiệp và Thương mại Lidovit.	2/2
7	07-2025/NQ-HĐQT-NAV	29/04/2025	Nghị quyết HĐQT V/v Chấp thuận các giao dịch với Công ty cổ phần Phát triển Sài Gòn.	2/2
8	08-2025/NQ-HĐQT-NAV	29/04/2025	Nghị quyết HĐQT V/v Chấp thuận giao dịch giữa Công ty cổ phần Nam Việt với Công ty cổ phần MGA Việt Nam.	3/3
9	09-2025/NQ-HĐQT-NAV	24/06/2025	Nghị quyết HĐQT V/v Ủy quyền biểu quyết các vấn đề tại Đại hội đồng cổ đông 2025 của SDC.	3/3
10	10-2025/NQ-HĐQT-NAV	08/08/2025	Nghị quyết HĐQT V/v :Chốt danh sách cổ đông _ Chi tạm ứng cổ tức bằng tiền đợt 1 năm 2025.	3/3
11	11-2025/NQ-HĐQT-NAV	08/08/2025	Nghị quyết HĐQT V/v : Bổ nhiệm Trưởng ban Kiểm toán nội bộ	3/3
12	12-2025/NQ-HĐQT-NAV	14/08/2025	Nghị quyết HĐQT V/v: Chốt danh sách cổ đông tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường 2025.	3/3
13	13-2025/NQ-HĐQT-NAV	23/10/2025	Nghị quyết HĐQT V/v : Kết quả kinh doanh dự kiến thực hiện năm 2025	3/3
14	14-2025/NQ-HĐQT-NAV	23/10/2025	Nghị quyết HĐQT V/v : Chấp thuận đơn vị kiểm toán.	3/3
15	01-2025/QĐ-HĐQT-NAV	14/03/2025	Quyết định về việc thành lập ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025.	3/3

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập tham gia đầy đủ các cuộc họp/lấy ý kiến bằng văn bản của Hội đồng quản trị. Trong quá trình hoạt động, thành viên HĐQT độc lập đưa ra các ý kiến đóng góp, phản biện kịp thời, khách quan và độc lập. Thành viên HĐQT độc lập luôn cập nhật tình hình hoạt động và đảm bảo công tác điều hành, chỉ đạo kịp thời đối với Ban điều hành Công ty.

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Các thành viên Hội đồng quản trị Công ty chưa tham gia các lớp học đào tạo về quản trị công ty.

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm

Trong năm 2025, các thành viên Hội đồng quản trị chưa tham gia các lớp học đào tạo về quản trị công ty.

2. Ban Kiểm soát

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát (“BKS”)

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán	Trình độ chuyên môn
1	Bà Nguyễn Thị Minh Châu	Trưởng Ban Kiểm Soát	Bắt đầu từ ngày 27/04/2023	Cử nhân Tài chính ngân hàng
2	Ông Nguyễn Tôn Nhân	Thành viên	Bắt đầu từ ngày 06/12/2021	Cử nhân kinh tế
3	Ông Nguyễn Đình Minh	Thành viên	Bắt đầu từ ngày 06/12/2021	Đại học KT TP HCM - Khoa ngân hàng

Hoạt động của Ban kiểm soát

Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2025:

Ban kiểm soát giám sát việc chấp hành các văn bản chính sách của các cơ quan nhà nước và các quy định nội bộ của Công ty.

- Giám sát hoạt động của HĐQT thông qua các cuộc họp HĐQT, các đợt lấy ý kiến bằng văn bản các thành viên Hội đồng quản trị, kịp thời đưa ra các ý kiến đóng góp phù hợp quy định pháp luật.
- Giám sát hoạt động của Ban Điều hành thông qua việc chấp hành các Nghị quyết của HĐQT cũng như cơ chế phân quyền giữa HĐQT và TGD.
- Tiếp xúc trực tiếp với thành viên Ban Điều hành để nắm được tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Giám sát tình hình tài chính Công ty thông qua kênh báo cáo và tiếp xúc với Kế toán trưởng, đơn vị kiểm toán độc lập.

Các cuộc họp Ban kiểm soát:

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Bà Nguyễn Thị Minh Châu	03/04	75%	75%	Bận việc cá nhân
2	Ông Nguyễn Tôn Nhân	04/04	100%	100%	
3	Ông Nguyễn Đình Minh	04/04	100%	100%	

Định kỳ hàng quý, Ban kiểm soát Công ty nhóm họp về các nội dung:

- Đánh giá tình hình tài chính của Công ty, đánh giá việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý khác;
- Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc;
- Các vấn đề khác liên quan đến hoạt động Công ty;

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác:

Thu nhập thành viên chủ chốt gồm thù lao Hội đồng quản trị và lương và thu nhập khác trong năm như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị		
Ông Trần Minh Công	-	59,443,308
Ông Đào Nguyên Thoại	-	55,415,625
Ông Hoàng Kiều Phong		
- Lương	1,004,152,000	1,124,847,387
- Thù lao	45,311,897	55,415,625
Ban kiểm soát		
Bà Nguyễn Thị Minh Châu	-	51,387,942
Ông Nguyễn Tôn Nhân	-	47,360,259
Ông Nguyễn Đình Minh	-	47,360,259
Điều hành Công ty		
Bà Trần Thị Mỹ Thạnh		
- Lương	842,205,730	893,749,506
- Thù lao	60,000,000	60,000,000
Ông Tôn Thất Kỳ Nam	294,369,522	308,336,215
Tổng cộng	2,246,039,149	2,703,316,126

Thành viên chủ chốt không có các khoản lợi ích phi vật chất hoặc các khoản lợi ích chưa thể/không thể lượng hóa bằng tiền.

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Ông Trần Bình Khơi	Người nội bộ	1.645.040	20,56%	1.605.040	20,06%	Bán giảm số lượng nắm giữ
2	Bà Nguyễn Thị Hương Ngân	Cổ đông lớn	2.568.442	32,11%	2.528.442	31,61%	Bán giảm số lượng nắm giữ.
3	Ông Hoàng Kiều Phong	Người nội bộ	804.226	10,05%	764.226	9,55%	Bán giảm số lượng nắm giữ.

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ, bên liên quan:

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Phát Triển Sài Gòn			
	Cổ tức được chia	8,628,503,000	10,348,290,000
	Nhận tiền từ chia cổ tức	12,077,933,000	13,797,720,000
Công ty Cổ phần MGA Việt Nam			
	Mua hàng	2,073,774,240	6,178,263,480
	Mua tài sản	1,140,000,000	1,310,000,000
	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	6,098,619,533	-
	Thanh lý tài sản cố định	267,361,111	-
Ông Trần Bình Khơi			
	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	8,290,000	-

Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:

- Mô hình quản trị hiện tại đã đáp ứng được nhu cầu quản lý, quản trị, điều hành và đảm bảo hiệu quả quản trị của Hội đồng quản trị đối Ban điều hành,
- Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật hiện hành về quản trị Công ty.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	35
Báo cáo Kiểm toán Độc lập	38
Bảng cân đối kế toán	40
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	42
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	43
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	44

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nam Việt hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của mình cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Nam Việt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302205973 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 02 năm 2001, và các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 16 ngày 08 tháng 04 năm 2026 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp.

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo các nội dung sau:

- **Vốn điều lệ:** 80.000.000.000 VND (Tám mươi tỷ đồng)
- **Mệnh giá cổ phần:** 10.000 VND
- **Tổng số cổ phần:** 8.000.000 cổ phần
- **Mã chứng khoán:** NAV
- **Ngày giao dịch đầu tiên:** 22/12/2006

Trụ sở chính của Công ty đặt tại 18F Tầng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở)
- Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản. Chi tiết: Chế biến và bảo quản các sản phẩm khác từ thủy sản (không hoạt động tại trụ sở)
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Mua, bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Mua, bán nhà và quyền sử dụng đất không để ở; Kinh doanh bất động sản khác
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Hoạt động kiến trúc
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (trừ cửa hàng ăn uống thuộc chuỗi cửa hàng ăn nhanh)
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở)
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét (không hoạt động tại trụ sở)
- Điều hành tua du lịch
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình chưa được phân vào đâu
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Bán buôn sắt, thép
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu và Bán buôn tổng hợp (trừ bán buôn bình gas, khí dầu mỏ hóa lỏng LPG, dầu nhớt cặn, vàng miếng, súng, đạn loại dùng đi săn hoặc thể thao và tiền kim khí; trừ bán buôn hóa chất tại trụ sở)
- Cho thuê xe có động cơ
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh dịch vụ kho bãi và buôn bán thép, kinh doanh hoạt động xe nâng và dịch vụ cho thuê xe nâng.

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính này và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ		
Họ và tên	Chức vụ	
Ông Trần Minh Công	Chủ tịch	
Ông Trần Bình Khơi	Thành viên	Từ ngày 29 tháng 04 năm 2025
Ông Đào Nguyên Thoại	Thành viên	Đến ngày 29 tháng 04 năm 2025
Ông Hoàng Kiều Phong	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT	
Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Minh Châu	Trưởng ban
Ông Nguyễn Đình Minh	Thành viên
Ông Nguyễn Tôn Nhân	Thành viên
BAN ĐIỀU HÀNH	
Họ và tên	Chức vụ
Ông Hoàng Kiều Phong	Tổng Giám đốc
Ông Tôn Thất Kỳ Nam	Phụ trách quản trị Công ty
Bà Trần Thị Mỹ Thạnh	Kế toán trưởng
Đại diện pháp luật Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Kiều Phong chức vụ Tổng Giám đốc.	

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

4. Sự kiện quan trọng

- Ngày 16 tháng 01 năm 2023, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đưa ra Quyết định số 163/QĐ-UBND về việc thu hồi 32.202 m² đất, thửa 146 và 2.134m² đất, thửa 595, tờ bản đồ số 5, bộ địa chính xã Phước Long, huyện Thủ Đức (theo bản đồ địa chính đo mới thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 phường Phước Long B, Quận 9), địa chỉ tại số 18F, đường Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức (nay là Phường Phước Long) do Công ty thuê theo Quyết định số 6339/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban Nhân dân Thành phố. Lý do thu hồi là đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn (theo điểm d, khoản 1, Điều 65 Luật Đất đai).
- Sau đó, ngày 07 tháng 12 năm 2023, Công ty có công văn số 090/2023/CV/-ĐĐNV kiến nghị Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, ban hành quyết định giải quyết khiếu nại của Công ty (quyết định giải quyết lần đầu) theo đúng thẩm quyền, quy định của pháp luật theo hướng cho Công ty được gia hạn thuê đất tại 18F, đường Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức (nay là Phường Phước Long) để hoạt động văn phòng, kho bãi, dịch vụ logistic. Khi Thành phố có dự án đầu tư công theo quy hoạch, được cấp có thẩm quyền phê duyệt đầu tư dự án, có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án theo đúng quy định, Công ty xin chấp hành việc thu hồi đất và khi đó Công ty đề nghị Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho thuê đất nơi khác phù hợp quy hoạch để khôi phục lại hoạt động sản xuất kinh doanh truyền thống.
- Theo đánh giá của Tổng Giám đốc, Thành phố hiện chưa có chủ trương thực hiện các dự án đầu tư công theo quy hoạch, được các cấp có thẩm quyền phê duyệt đầu tư dự án trong khi Công ty hiện chỉ có 3 hoạt động sản xuất kinh doanh chính là quản lý vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn, tự doanh mua bán hàng hóa, thành phẩm như sắt thép, động cơ xe nâng, cho thuê xe nâng, cho thuê kho bãi trên các hạng mục hiện hữu tại địa điểm 18F Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Tổng Giám đốc cùng Hội đồng Quản trị đang nỗ lực để Công ty được tiếp tục thuê lại đất và tiếp tục các hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường trong các cuộc họp với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, với cam kết nộp thuế đất đầy đủ theo bảng giá mới do Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành hằng năm và kinh doanh các ngành nghề phù hợp với quy hoạch của Thành phố.
- Do đó, trong 12 tháng tiếp theo, Công ty chưa bị thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư công và tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường tại địa chỉ 18F Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

6. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

7. Công bố trách nhiệm của Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

8. Công bố các báo cáo tài chính

Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính đính kèm. 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, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với 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.



HOÀNG KIỀU PHONG
Tổng Giám Đốc

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 26 tháng 02 năm 2026

Kính gửi: Quý Cổ đông

**Các thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT**



Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Nam Việt (“Công ty”), được lập ngày 26 tháng 02 năm 2026, từ trang 07 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 Tổng Giám đốc

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 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 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 Nam Việt 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 muốn lưu ý người đọc đến mục số 8.3 trong thuyết minh Báo cáo tài chính về Quyết định thu hồi đất của Công ty:

Ngày 16 tháng 01 năm 2023, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đưa ra Quyết định số 163/QĐ-UBND về việc thu hồi 32.202 m² đất, thửa 146 và 2.134 m² đất, thửa 595, tờ bản đồ số 5, bộ địa chính xã Phước Long, huyện Thủ Đức (theo bản đồ địa chính đo mới thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 phường Phước Long B, Quận 9), địa chỉ tại số 18F, đường Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức (nay là Phường Phước Long) do Công ty thuê theo Quyết định số 6339/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban Nhân dân Thành phố. Lý do thu hồi là đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn (theo điểm d, khoản 1, Điều 65 Luật Đất đai).

Sau đó, ngày 07 tháng 12 năm 2023, Công ty có công văn số 090/2023/CV/-ĐĐNV kiến nghị Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, ban hành quyết định giải quyết khiếu nại của Công ty (quyết định giải quyết lần đầu) theo đúng thẩm quyền, quy định của pháp luật theo hướng cho Công ty được gia hạn thuê đất tại 18F, đường Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức (nay là Phường Phước Long) để hoạt động văn phòng, kho bãi, dịch vụ logistic. Khi Thành phố có dự án đầu tư công theo quy hoạch, được cấp có thẩm quyền phê duyệt đầu tư dự án, có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án theo đúng quy định, Công ty xin chấp hành việc thu hồi đất và khi đó Công ty đề nghị Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho thuê đất nơi khác phù hợp quy hoạch để khôi phục lại hoạt động sản xuất kinh doanh truyền thống.

Theo đánh giá của Tổng Giám đốc, Thành phố hiện chưa có chủ trương thực hiện các dự án đầu tư công theo quy hoạch, được các cấp có thẩm quyền phê duyệt đầu tư dự án trong khi Công ty hiện chỉ có 3 hoạt động sản xuất kinh doanh chính là quản lý vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn, tự doanh mua bán hàng hóa, thành phẩm như sắt thép, động cơ xe nâng, cho thuê xe nâng, cho thuê kho bãi trên các hạng mục hiện hữu tại địa điểm 18F Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng Giám đốc cùng Hội đồng Quản trị đang nỗ lực để Công ty được tiếp tục thuê lại đất và tiếp tục các hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường trong các cuộc họp với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, với cam kết nộp thuế đất đầy đủ theo bảng giá mới do Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành hằng năm và kinh doanh các ngành nghề phù hợp với quy hoạch của Thành phố.

Do đó, trong 12 tháng tiếp theo, Công ty chưa bị thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư công và tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường tại địa chỉ 18F Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh trên



PHẠM THỊ NGỌC LIÊN
Phó Tổng Giám đốc
Người được ủy quyền
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1180-2023-009-1
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026

NGUYỄN NGỌC ANH TRÚC
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5517-2026-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

Mã số		Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN				
	100		84,328,741,966	94,103,641,039
Tiền và các khoản tương đương tiền		5.1	3,942,643,414	17,632,706,116
	110			
	111		1,438,739,304	2,632,706,116
	112		2,503,904,110	15,000,000,000
Đầu tư tài chính ngắn hạn			45,500,000,000	17,000,000,000
	120			
	123	5.2.1	45,500,000,000	17,000,000,000
Các khoản phải thu ngắn hạn			25,616,266,400	46,612,228,986
	130			
	131	5.3	24,161,479,532	27,332,664,355
	132	5.4	595,972,760	15,410,560,662
	136	5.5	858,814,108	3,869,003,969
Hàng tồn kho		5.6	9,184,684,710	12,715,783,973
	140			
	141		14,957,666,518	18,798,880,855
	149		(5,772,981,808)	(6,083,096,882)
Tài sản ngắn hạn khác			85,147,442	142,921,964
	150			
	151	5.7.1	85,147,442	142,921,964
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN				
	200		23,693,836,104	23,753,243,382
Các khoản phải thu dài hạn			350,000,000	450,000,002
	210			
	215	5.8	350,000,000	450,000,002
Tài sản cố định			9,694,224,457	9,960,487,514
	220			
	221	5.9	9,694,224,457	9,960,487,514
	222		31,961,365,450	29,961,365,450
	223		(22,267,140,993)	(20,000,877,936)
	224		-	-
	227	5.10	-	-
	228		154,811,950	154,811,950
	229		(154,811,950)	(154,811,950)
Bất động sản đầu tư			-	-
	230			
Tài sản dở dang dài hạn				1,618,225,706
	240			
	242	5.11		1,618,225,706
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn			11,498,100,000	11,498,100,000
	250			
	252	5.2.2	11,498,100,000	11,498,100,000
Tài sản dài hạn khác			2,151,511,647	226,430,160
	260			
	261	5.7.2	2,151,511,647	226,430,160
TỔNG CỘNG TÀI SẢN			108,022,578,070	117,856,884,421
	270			

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		5,167,300,195	6,343,737,433
Nợ ngắn hạn	310		2,593,830,195	4,010,267,433
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	520,969,157	1,348,002,257
Phải trả người lao động	314		509,422,000	726,028,121
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	78,606,945	75,807,710
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14.1	1,387,556,527	1,582,524,093
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	5.15	97,275,566	277,905,252
Nợ dài hạn	330		2,573,470,000	2,333,470,000
Phải trả dài hạn khác	337	5.14.2	2,573,470,000	2,333,470,000
NGUỒN VỐN				
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		102,855,277,875	111,513,146,988
VỐN CHỦ SỞ HỮU	410	5.16	102,855,277,875	111,513,146,988
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		80,000,000,000	80,000,000,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80,000,000,000	80,000,000,000
Cổ phiếu quỹ	415		(190,000)	(190,000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		12,243,398,279	12,243,398,279
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10,612,069,596	19,269,938,709
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		3,269,978,709	1,448,734,015
LNST chưa phân phối năm nay	421b		7,342,090,887	17,821,204,694
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		108,022,578,070	117,856,884,421



TRẦN THỊ MỸ THANH
Người lập/ Kế Toán Trưởng




HOÀNG KIỀU PHONG
Tổng Giám Đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	120,145,788,862	106,199,394,079
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	10		120,145,788,862	106,199,394,079
Giá vốn hàng bán	11	6.2	105,058,638,984	88,281,726,527
Lợi nhuận gộp	20		15,087,149,878	17,917,667,552
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	10,438,557,882	12,976,643,306
Chi phí tài chính	22		-	-
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-
Chi phí bán hàng	25		8,588,889	58,450,000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.4	9,585,310,258	9,653,410,829
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		15,931,808,613	21,182,450,029
Thu nhập khác	31	6.5	624,068,077	198,454,297
Chi phí khác	32	6.6	266,273,909	15,263,777
Lợi nhuận khác	40		357,794,168	183,190,520
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		16,289,602,781	21,365,640,549
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.12	1,532,219,956	2,227,748,910
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		14,757,382,825	19,137,891,639
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.7	1,718	2,228



TRẦN THỊ MỸ THANH
 Người lập/ Kế Toán Trưởng



HOÀNG KIỀU PHONG
 Tổng Giám Đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

	Mã số	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	16,289,602,781	21,365,640,549
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	2,548,901,946	2,291,398,289
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	(310,115,074)	(158,996,321)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(10,438,557,882)	(12,993,543,288)
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	8,089,831,771	10,504,499,229
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	17,546,532,586	(19,288,210,980)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	3,841,214,337	(6,624,296,274)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	(1,161,073,190)	(233,211,590)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(249,081,259)	(77,866,251)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1,791,966,942)	(1,830,455,431)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(770,925,000)	(517,235,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	25,504,532,303	(18,066,776,297)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(2,550,000,000)	(2,990,550,706)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	267,361,111	250,305,000
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(85,600,000,000)	(81,599,836,095)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	57,200,000,002	110,249,836,093
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	13,887,987,882	19,188,530,518
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(16,794,651,005)	45,098,284,810
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(22,399,944,000)	(21,599,946,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(22,399,944,000)	(21,599,946,000)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50	(13,690,062,702)	5,431,562,513
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	17,632,706,116	12,201,143,603
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	3,942,643,414	17,632,706,116



TRẦN THỊ MỸ THANH
Người lập/ Kế Toán Trưởng



HOÀNG KIỀU PHONG
Tổng Giám Đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Nam Việt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302205973 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 02 năm 2001, và các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 16 ngày 08 tháng 04 năm 2026 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp.

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo các nội dung sau:

- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 VND (Tám mươi tỷ đồng)
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 VND
- Tổng số cổ phần: 8.000.000 cổ phần
- Mã chứng khoán: NAV
- Ngày giao dịch đầu tiên: 22/12/2006

Trụ sở chính của Công ty đặt tại 18F Tầng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau: sản xuất, thương mại, dịch vụ.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở)
- Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản. Chi tiết: Chế biến và bảo quản các sản phẩm khác từ thủy sản (không hoạt động tại trụ sở)
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Mua, bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Mua, bán nhà và quyền sử dụng đất không để ở; Kinh doanh bất động sản khác
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Hoạt động kiến trúc
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (trừ cửa hàng ăn uống thuộc chuỗi cửa hàng ăn nhanh)
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở)
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét (không hoạt động tại trụ sở)
- Điều hành tua du lịch
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình chưa được phân vào đâu
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Bán buôn sắt, thép
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu và Bán buôn tổng hợp (trừ bán buôn bình gas, khí dầu mỏ hóa lỏng LPG, dầu nhớt cặn, vàng miếng, súng, đạn loại dùng đi săn hoặc thể thao và tiền kim khí; trừ bán buôn hóa chất tại trụ sở)
- Cho thuê xe có động cơ
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh dịch vụ kho bãi và buôn bán thép, kinh doanh hoạt động xe nâng và dịch vụ cho thuê xe nâng.

1.4 Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5 Cấu trúc của Công ty

Công ty liên kết:

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn	Số 213/13 Nguyễn Gia Trí, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất kinh doanh các loại xi măng và các vật liệu kết dính. Kinh doanh sản xuất các sản phẩm đồ gỗ và chế biến gỗ nguyên liệu, dịch vụ cảng sông nội địa, hợp tác sản xuất bê tông tươi.	34,51%	34,51%	34,51%

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Số lượng nhân viên

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nhân viên của Công ty là 21 người (vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 24 người).

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và 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 số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 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.

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

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 số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 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).

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Vào thời điểm cuối năm tài chính, tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản được quy đổi ra VND theo tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng công bố vào ngày này; các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả được quy đổi ra VND theo tỷ giá bán ra của ngân hàng công bố vào ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm 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.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

Công ty liên kết

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 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 trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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.

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.5 Các khoản phải thu

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 là phải thu khách hàng và phải thu khác 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.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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.

4.6 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính.

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.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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. 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.

4.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 12 tháng đối với các công cụ ngắn hạn.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê 12 tháng.

Chi phí sửa chữa kho và chi phí môi giới thuê kho

Chi phí sửa chữa kho và chi phí môi giới thuê kho phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 12 tháng.

Chi phí trả trước khác

Các chi phí trả trước khác của Công ty bao gồm các chi phí: tư vấn, bảo hiểm, trang phục lao động... Các chi phí này được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 12 tháng.

4.8 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu 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. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu 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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản	Thời gian (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50
Máy móc và thiết bị	03 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 05

4.9 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ 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.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là:

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 hoá. 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.

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí 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 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.
- 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.
- 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.

4.12 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.

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”

4.13 Phân phối lợi nhuận

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức 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 được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa, đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Tiền lãi

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

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.

4.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế;

Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

Công ty 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.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.16 Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

4.17 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các công cụ tài chính phái sinh.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và các công cụ tài chính phái sinh.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

4.18 Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Các công ty / đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

Bên liên quan

Quan hệ

Công ty Cổ phần Phát Triển Sài Gòn

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Công nghiệp và thương mại LIDOVIT

Cùng thành viên chủ chốt

Công ty Cổ phần MGA Việt Nam

Cùng thành viên chủ chốt

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc

Thành viên chủ chốt

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt tồn quỹ - VND	329.003.203	445.514.663
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn - VND		
- VND	1.109.733.543	2.187.188.895
- USD (*)	2.558	2.558
Các khoản tương đương tiền (*)	2.503.904.110	15.000.000.000
	3.942.643.414	17.632.706.116

(*) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 1-3 tháng tại các ngân hàng với lãi suất 4,2% - 4,5%/năm.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư vào công ty liên kết. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	45.500.000.000	45.500.000.000	17.000.000.000	17.000.000.000
	45.500.000.000	45.500.000.000	17.000.000.000	17.000.000.000

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn là ngắn hạn, kỳ hạn gốc là 6 tháng tại các ngân hàng với lãi suất 5,4% - 7,45%/năm.

5.2.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn	11.498.100.000	-	(*)	11.498.100.000	-	(*)
	11.498.100.000	-	-	11.498.100.000	-	-

Công ty nắm giữ 1.725.419 cổ phần, chiếm 34,51% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn là Sản xuất kinh doanh các loại xi măng và các vật liệu kết dính, dịch vụ cảng sông nội địa, hợp tác sản xuất bê tông tươi. Hiện tại công ty liên kết này vẫn đang hoạt động bình thường và kinh doanh có lãi. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã góp đủ vốn vào Công ty Phát triển Sài Gòn.

Ngày 01 tháng 10 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông bất thường Công ty đã thông qua Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 01/NQ-ĐHĐCĐBT-2025-NAV về việc thoái toàn bộ vốn 1.725.419 cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn với mức giá khởi điểm không thấp hơn 72.168 VND/ cổ phần. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa chào bán thành công vốn cổ phần Công ty đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn.

(*) Tại ngày báo cáo Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của khoản đầu tư này.

5.3 Phải thu ngắn hạn khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu khách hàng – các tổ chức khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sản xuất Thương mại Ngôi Sao Phương Nam	-	-	12.558.822.793	-
Công ty CP Đầu tư INTIMEX	24.148.329.069	-	14.742.540.271	-
Các khách hàng khác	13.150.463	-	31.301.291	-
	24.161.479.532	-	27.332.664.355	-

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Trả trước cho người bán khác				
Công ty Cổ phần Thiết bị TAT	-	-	12.553.907.405	-
Công ty TNHH Thành Lợi	590.972.760	-	1.766.094.033	-
Các nhà cung cấp khác	5.000.000	-	1.090.559.224	-
	595.972.760	-	15.410.560.662	-

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu bên liên quan				
Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn – Phải thu tiền cổ tức (*) (Xem thêm mục 8.1.2)	-	-	3.449.430.000	-
Phải thu khác – bên thứ ba				
Lãi dự thu	788.804.678	-	391.273.969	-
Các khoản phải thu khác	70.009.430	-	28.300.000	-
	858.814.108	-	3.869.003.969	-

5.6 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Nguyên liệu, vật liệu	2.334.437.838	(1.633.019.896)	2.413.877.963	(1.686.922.678)
Công cụ, dụng cụ	6.346.126	(4.559.213)	6.546.571	(4.699.525)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	2.688.129.670	-
Thành phẩm	5.858.250.314	(4.125.402.698)	6.224.063.171	(4.381.474.679)
Hàng hóa	6.758.632.240	(10.000.000)	7.466.263.480	(10.000.000)
	14.957.666.518	(5.772.981.808)	18.798.880.855	(6.083.096.882)

Tình hình biến động hàng tồn kho như sau:

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Số đầu năm	(6.083.096.882)	(6.242.093.203)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Hoàn nhập dự phòng	310.115.074	158.996.321
Số cuối năm	(5.772.981.808)	(6.083.096.882)

5.7 Phải thu từ cho vay dài hạn

5.7.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí sửa chữa kho	15.327.000	6.075.000
Chi phí bảo hiểm	69.820.442	54.133.329
Chi phí khác	-	82.713.635
	85.147.442	142.921.964

5.7.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí sửa chữa kho	2.147.847.068	226.430.160
Các chi phí trả trước khác	3.664.579	-
	2.151.511.647	226.430.160

5.8 Phải thu từ cho vay dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu từ cho cá nhân vay dài hạn				
Hoàng Thị Cúc (*)	350.000.000	-	450.000.002	-
	350.000.000	-	450.000.002	-

(*) Đây là khoản cho vay theo hợp đồng cho vay ngày 10 tháng 07 năm 2024 với tổng hạn mức cho vay là 500.000.000 VND trong thời gian 5 năm, lãi suất 6%/ năm và không có tài sản đảm bảo.

5.9 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Vào ngày 01/01/2025	16.802.131.055	1.578.898.295	11.547.336.100	33.000.000	29.961.365.450
Mua trong năm	-	-	2.550.000.000	-	2.550.000.000
Thanh lý trong năm	-	-	(550.000.000)	-	(550.000.000)
Vào ngày 31/12/2025	16.802.131.055	1.578.898.295	13.547.336.100	33.000.000	31.961.365.450
Khấu hao lũy kế					
Vào ngày 01/01/2025	14.275.560.945	1.526.095.170	4.166.221.821	33.000.000	20.000.877.936
Khấu hao trong năm	353.908.266	10.387.500	2.184.606.180	-	2.548.901.946
Thanh lý trong năm	-	-	(282.638.889)	-	(282.638.889)
Vào ngày 31/12/2025	14.629.469.211	1.536.482.670	6.068.189.112	33.000.000	22.267.140.993
Giá trị còn lại					
Vào ngày 01/01/2025	2.526.570.110	52.803.125	7.381.114.279	-	9.960.487.514
Vào ngày 31/12/2025	2.172.661.844	42.415.625	7.479.146.988	-	9.694.224.457
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:					
Vào ngày 01/01/2025	8.356.392.741	1.516.573.295	136.000.000	33.000.000	10.041.966.036
Vào ngày 31/12/2025	8.356.392.741	1.516.573.295	136.000.000	33.000.000	10.041.966.036

5.10 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính (VND)	Cộng (VND)
Nguyên giá		
Vào ngày 01/01/2025	154.811.950	154.811.950
Vào ngày 31/12/2025	154.811.950	154.811.950
Khấu hao lũy kế		
Vào ngày 01/01/2025	154.811.950	154.811.950
Vào ngày 31/12/2025	154.811.950	154.811.950
Giá trị còn lại		
Vào ngày 01/01/2025	-	-
Vào ngày 31/12/2025	-	-
Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:		
Vào ngày 01/01/2025	154.811.950	154.811.950
Vào ngày 31/12/2025	154.811.950	154.811.950

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2025 VND	Số phát sinh trong năm		31/12/2025 VND
		Tăng trong kỳ VND	Kết chuyển trong kỳ VND	
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	1.618.225.706	-	1.618.225.706
	-	1.618.225.706	-	1.618.225.706

5.12 Thuế và các khoản phải nộp, (phải thu) Nhà nước

	01/01/2025	Số phát sinh trong năm		31/12/2025
	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp/khấu trừ VND	Phải nộp VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	266.825.707	2.264.352.956	(2.465.709.851)	65.468.812
Thuế thu nhập doanh nghiệp	563.670.745	1.532.219.956	(1.791.966.942)	303.923.759
Thuế thu nhập cá nhân	517.505.805	1.297.173.173	(1.663.102.392)	151.576.586
Tiền thuế nhà đất	-	5.812.009.000	(5.812.009.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	13.091.886	(13.091.886)	-
	1.348.002.257	10.918.846.971	(11.745.880.071)	520.969.157

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng xuất khẩu là 0%, hàng tiêu thụ trong nước và kinh doanh dịch vụ là 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 06 năm 2025 do Quốc hội ban hành và Nghị định 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 hướng dẫn một số điều Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 do Chính phủ ban hành, áp dụng cho năm tài chính 2025, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được tính như sau:

	Năm 2025 (VND)	Năm 2024 (VND)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	16.289.602.781	21.365.640.549
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	121.394.000
Thu nhập chịu thuế	16.289.602.781	21.487.034.549
Thu nhập được miễn thuế (Cổ tức, lợi nhuận được chia)	(8.628.503.000)	(10.348.290.000)
Thu nhập tính thuế	7.661.099.781	11.138.744.549
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.532.219.956	2.227.748.910

Tiền thuê đất

Tiền thuê đất trong năm Công ty trích và nộp theo thông báo đơn giá thuê đất số 6479/TB-CCTKV02 ngày 22 tháng 05 năm 2025 của Chi Cục thuế Khu vực 2.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định pháp luật.

5.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí quà tặng	53.500.000	50.000.000
Chi phí điện	25.106.945	25.807.710
	78.606.945	75.807.710

5.14 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.14.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả khác – bên liên quan		
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	146.250.704	94.788.270
Phải trả khác – các tổ chức, cá nhân khác		
Cổ tức của các cổ đông khác	2.530.200	2.530.200
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.210.565.000	1.456.995.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	28.210.623	28.210.623
	1.387.556.527	1.582.524.093

5.14.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả khác – các tổ chức khác		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.573.470.000	2.333.470.000
	2.573.470.000	2.333.470.000

5.15 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	01/01/2025 VND	Tăng do trích lập từ lợi nhuận VND	Chi quỹ trong năm VND	31/12/2025 VND
Quỹ khen thưởng	161.935.126	295.147.657	(401.700.000)	55.382.783
Quỹ phúc lợi	115.970.126	295.147.657	(369.225.000)	41.892.783
	277.905.252	590.295.314	(770.925.000)	97.275.566

5.16 Vốn chủ sở hữu

5.16.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Năm trước					
Tại ngày 01/01/2024	80.000.000.000	(190.000)	12.243.398.279	23.048.680.015	115.291.888.294
Lãi trong năm	-	-	-	19.137.891.639	19.137.891.639
Chia cổ tức năm 2023	-	-	-	(5.599.986.000)	(5.599.986.000)
Chia bổ sung cổ tức năm 2023	-	-	-	(15.999.960.000)	(15.999.960.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(765.515.666)	(765.515.666)
Trích lập thù lao HĐQT	-	-	-	(551.171.279)	(551.171.279)
Tại ngày 31/12/2024	80.000.000.000	(190.000)	12.243.398.279	19.269.938.709	111.513.146.988
Năm nay					
Tại ngày 01/01/2025	80.000.000.000	(190.000)	12.243.398.279	19.269.938.709	111.513.146.988
Lãi trong năm	-	-	-	14.757.382.825	14.757.382.825
Chia cổ tức năm 2024	-	-	-	(15.999.960.000)	(15.999.960.000)
Tạm trích cổ tức năm 2025	-	-	-	(6.399.984.000)	(6.399.984.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(590.295.313)	(590.295.313)
Trích lập thù lao HĐQT	-	-	-	(425.012.625)	(425.012.625)
Tại ngày 31/12/2025	80.000.000.000	(190.000)	12.243.398.279	10.612.069.596	102.855.277.875

5.16.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (sửa đổi), vốn điều lệ của Công ty là 80.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty đã được góp đủ bởi các cổ đông như sau:

Cổ đông	31/12/2025		01/01/2025	
	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)
Cổ đông là pháp nhân				
Tổng Công ty TNHH MTV Xây dựng Sài Gòn	16.000.000.000	20,00	16.000.000.000	20,00
Cổ đông là cá nhân				
Bà Nguyễn Thị Hương Ngân	25.284.420.000	31,61	25.684.420.000	32,11
Ông Trần Bình Khơi	16.050.400.000	20,06	16.450.400.000	20,56
Ông Hoàng Kiều Phong	7.642.260.000	9,55	8.042.260.000	10,05
Bà Đỗ Thị Hiền Lương	6.665.400.000	8,33	6.665.400.000	8,33
Các cổ đông khác	8.357.330.000	10,45	7.157.330.000	8,95
Cổ phiếu quỹ	190.000	0	190.000	0
	80.000.000.000	100,00	80.000.000.000	100,00

5.16.3 Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.999.980	7.999.980
<i>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</i>		
- Cổ phiếu phổ thông	7.999.980	7.999.980
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Số lượng cổ phiếu được hoàn trả cho cổ đông</i>		
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</i>		
- Cổ phiếu phổ thông	7.999.980	7.999.980
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND.

5.16.4 Phân phối lợi nhuận

Trong năm 2025, Công ty phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 42/NQ-ĐHĐCĐ-2025-NAV ngày 29 tháng 04 năm 2025 như sau:

	VND
Chi cổ tức theo nghị quyết (20% mệnh giá) cho năm 2024	15.999.960.000
Tạm ứng cổ tức theo nghị quyết (8% mệnh giá) cho năm 2025	6.399.984.000
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi LNCPP năm 2025	590.295.313
Trích thù lao HĐQT từ LNCPP năm 2025	425.012.625

5.17 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	31/12/2025	01/01/2025
Dollar Mỹ (USD)	0,12	0,12

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa	3.142.536.873	2.257.920.000
Doanh thu bán thành phẩm	95.521.978.666	83.866.982.936
Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.462.079.984	20.036.568.143
Doanh thu khác	19.193.339	37.923.000
	120.145.788.862	106.199.394.079

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn bán hàng hóa	2.781.405.480	2.016.000.000
Giá vốn bán thành phẩm	92.742.103.807	80.722.470.583
Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.535.129.697	5.543.255.944
	105.058.638.984	88.281.726.527

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.810.054.882	2.628.353.306
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.628.503.000	10.348.290.000
	10.438.557.882	12.976.643.306

6.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.527.058.178	7.346.632.285
Chi phí vật liệu quản lý	466.595.721	201.711.926
Chi phí khấu hao tài sản cố định	89.898.996	90.081.064
Thuế, phí, lệ phí	8.108.125	11.383.061
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.493.649.238	2.003.602.493
	9.585.310.258	9.653.410.829

6.5 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	16.899.982
Phạt vi phạm hợp đồng	622.582.636	180.644.200
Thu nhập khác	1.485.441	910.115
	624.068.077	198.454.297

6.6 Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Xử lý hàng hư hỏng, kém chất lượng	170.348.285	-
Phạt vi phạm hành chính về Phòng cháy chữa cháy	95.800.000	-
Khác	125.624	15.263.777
	266.273.909	15.263.777

6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.757.382.825	19.137.891.639
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(590.295.313)	(765.515.666)
- Trích thù lao HĐQT	(425.012.625)	(551.171.279)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	13.742.074.887	17.821.204.694
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	7.999.980	7.999.980
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.718	2.228

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	7.999.980	7.999.980
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	7.999.980	7.999.980

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	93.524.311.947	81.047.111.011
Chi phí nhân công	6.527.058.178	7.346.632.285
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.548.901.946	2.291.398.289
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.449.623.102	812.477.135
Chi phí dự phòng	(310.115.074)	(158.996.321)
Chi phí khác	8.131.352.552	4.602.897.139
	111.871.132.651	95.941.519.538

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Tổng Giám đốc xem xét, thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho các rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

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 tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn Công ty.

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

Rủi ro ngoại tệ

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

Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hóa bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty. 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 mua và bán hàng trong tương lai bằng ngoại tệ.

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 giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài 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 thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bảng cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ 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 thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của 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 trên hợp đồng cơ sở chưa được chiết khấu:

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2025			
Chi phí phải trả	78.606.945	-	78.606.945
Phải trả khác	1.385.026.327	2.573.470.000	3.958.496.327
	1.463.633.272	2.573.470.000	4.037.103.272
Ngày 01 tháng 01 năm 2025			
Chi phí phải trả	75.807.710	-	75.807.710
Phải trả khác	1.579.993.893	2.333.470.000	3.915.994.093
	1.655.801.603	2.333.470.000	3.989.271.603

Tài sản đảm bảo

Công ty chỉ nắm giữ các khoản ký quỹ nhằm đảm bảo thực hiện hợp đồng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025.

Giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ:

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng	24.161.479.532	27.332.664.355	24.161.479.532	27.332.664.355
Các khoản phải thu khác	858.814.108	3.864.003.969	858.814.108	3.864.003.969
Phải thu từ cho vay	350.000.000	450.000.002	350.000.000	450.000.002
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	45.500.000.000	17.000.000.000	45.500.000.000	17.000.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.942.643.414	17.632.706.116	3.942.643.414	17.632.706.116
	74.812.937.054	66.279.374.442	74.812.937.054	66.279.374.442
Nợ phải trả tài chính				
Chi phí phải trả	78.606.945	75.807.710	78.606.945	75.807.710
Phải trả khác	3.958.496.327	3.913.463.893	3.958.496.327	3.913.463.893
	4.037.103.272	3.989.271.603	4.037.103.272	3.989.271.603

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025.

Công ty chưa đánh giá lại các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

8.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban Điều hành (Tổng Giám đốc, người quản trị của công ty và kế toán trưởng).

Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ phải thu/(phải trả) với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Thu nhập thành viên chủ chốt gồm thù lao, lương và thu nhập khác trong năm của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc, Người Quản trị của Công ty và Kế toán trưởng như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị		
Ông Trần Minh Công	-	59.443.308
Ông Đào Nguyên Thoại	-	55.415.625
Ông Hoàng Kiều Phong		
- Lương	1.004.152.000	1.124.847.387
- Thù lao	45.311.897	55.415.625
Ban kiểm soát		
Bà Nguyễn Thị Minh Châu	-	51.387.942
Ông Nguyễn Tôn Nhân	-	47.360.259
Ông Nguyễn Đình Minh	-	47.360.259
Điều hành Công ty		
Bà Trần Thị Mỹ Thạnh		
- Lương	842.205.730	893.749.506
- Thù lao	60.000.000	60.000.000
Ông Tôn Thất Kỳ Nam	294.369.522	308.336.215
	2.246.039.149	2.703.316.126

8.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Phát Triển Sài Gòn	Cổ tức được chia	8.628.503.000	10.348.290.000
	Nhận tiền từ chia cổ tức	12.077.933.000	13.797.720.000
Công ty CP MGA Việt Nam	Mua hàng	2.073.774.240	6.178.263.480
	Mua tài sản	1.140.000.000	1.310.000.000
	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	6.098.619.533	-
	Thanh lý tài sản cố định	267.361.111	-
Ông Trần Bình Khôi	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	8.290.000	-

Công nợ phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty Cổ phần Phát Triển Sài Gòn	Phải thu tiền cổ tức (Xem thêm mục 5.5)	-	3.449.430.000

8.2 Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận trên báo cáo tài chính vì Ban Tổng giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Công ty không có nhiều hơn một bộ phận (cả lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý) để báo cáo theo quy định của Chuẩn mực kế toán.

Công ty hiện chỉ hoạt động chủ yếu là kinh doanh dịch vụ kho bãi và logistic và khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam

8.3 Các thông tin khác

Ngày 16 tháng 01 năm 2023, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đưa ra Quyết định số 163/QĐ-UBND về việc thu hồi 32.202 m² đất, thửa 146 và 2.134 m² đất, thửa 595, tờ bản đồ số 5, bộ địa chính xã Phước Long, huyện Thủ Đức (theo bản đồ địa chính đo mới thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 phường Phước Long B, Quận 9), địa chỉ tại số 18F, đường Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức (nay là Phường Phước Long) do Công ty thuê theo Quyết định số 6339/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban Nhân dân Thành phố. Lý do thu hồi là đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn (theo điểm d, khoản 1, Điều 65 Luật Đất đai).

Sau đó, ngày 07 tháng 12 năm 2023, Công ty có công văn số 090/2023/CV/-ĐĐNV kiến nghị Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, ban hành quyết định giải quyết khiếu nại của Công ty (quyết định giải quyết lần đầu) theo đúng thẩm quyền, quy định của pháp luật theo hướng cho Công ty được gia hạn thuê đất tại 18F, đường Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức (nay là Phường Phước Long) để hoạt động văn phòng, kho bãi, dịch vụ logistic. Khi Thành phố có dự án đầu tư công theo quy hoạch, được cấp có thẩm quyền phê duyệt đầu tư dự án, có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án theo đúng quy định, Công ty xin chấp hành việc thu hồi đất và khi đó Công ty đề nghị Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho thuê đất nơi khác phù hợp quy hoạch để khôi phục lại hoạt động sản xuất kinh doanh truyền thống.

Theo đánh giá của Tổng Giám đốc, Thành phố hiện chưa có chủ trương thực hiện các dự án đầu tư công theo quy hoạch, được các cấp có thẩm quyền phê duyệt đầu tư dự án trong khi Công ty hiện chỉ có 3 hoạt động sản xuất kinh doanh chính là quản lý vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn, tự doanh mua bán hàng hóa, thành phẩm như sắt thép, động cơ xe nâng, cho thuê xe nâng, cho thuê kho bãi trên các hạng mục hiện hữu tại địa điểm 18F Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng Giám đốc cùng Hội đồng Quản trị đang nỗ lực để Công ty được tiếp tục thuê lại đất và tiếp tục các hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường trong các cuộc họp với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, với cam kết nộp thuế đất đầy đủ theo bảng giá mới do Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành hằng năm và kinh doanh các ngành nghề phù hợp với quy hoạch của Thành phố.

Do đó, trong 12 tháng tiếp theo, Công ty chưa bị thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư công và tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường tại địa chỉ 18F Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính (ngày 31 tháng 12 năm 2025) yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.



Trần Thị Mỹ Thanh
Người lập/ Kế Toán Trưởng



Hoàng Kiều Phong
Tổng Giám Đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026

THANK YOU

Liên hệ với chúng tôi



028 3728 2102



www.navifico.vn



18F đường Tăng Nhơn Phú, KP12,
P.Phước Long, TP.HCM