CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

Địa chỉ: 18F Tăng Nhơn Phú-P.Phước Long, TP.HCM, Việt Nam

Mã chứng khoán: NAV

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4 NĂM 2025

Bao gồm:

- Thông tin chung
- Bảng cân đối kế toán
- Kết quả HĐ SXKD
- Lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh Báo cáo TC

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302205973
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.01.15 09:59:47 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2023.2.0

TP.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT
18F Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG

1. Công ty:

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 sau đó với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 15 ngày 23 tháng 08 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 (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 Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét. Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất tấm lợp, cấu kiện bê tông (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại. Chi tiết: Sản xuất các loại nhà lắp ghép, phụ tùng - thiết bị - máy móc cơ khí (không hoạt động tại trụ sở);
- Chế biến, bảo quản thuỷ sản và các sản phẩm từ thuỷ sản. Chi tiết: Sản xuất, chế biến nông lâm thủy sản (không hoạt động tại trụ sở);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Thi công xây lắp công trình công nghiệp và dân dụng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sở hữu sử dụng hoặc đi
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế: Kiến trúc công trình công nghiệp, dân dụng, nội thất công trình;
- Điều hành tua du lịch. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ lữ hành nội địa;
- Các ngành nghề khác.

Trong kỳ, 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, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

THÔNG TIN CHUNG

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Trần Minh Công	Chủ tịch HĐQT	
Ông Đào Nguyên Thoại	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29/04/2025
Ông Hoàng Kiều Phong	Thành viên	
Ông Trần Bình Khơi	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/04/2025

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 Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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 kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Hoàng Kiều Phong chức vụ Tổng Giám đốc.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0302[illegible]973-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT
TP. THỦ ĐỨC - TP. HỒ CHÍ MINH

HOÀNG KIỀU PHONG
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

18F Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4- kết thúc 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	**110**	5.1	**3,942,643,414**	**17,632,706,116**
Tiền	111		1,438,739,304	2,632,706,116
Các khoản tương đương tiền	112		2,503,904,110	15,000,000,000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**45,500,000,000**	**17,000,000,000**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2.1	45,500,000,000	17,000,000,000
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**25,616,266,400**	**46,612,228,986**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	24,161,479,532	27,332,664,355
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	595,972,760	15,410,560,662
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	858,814,108	3,869,003,969
Hàng tồn kho	**140**	5.6	**9,184,684,710**	**12,715,783,973**
Hàng tồn kho	141		14,957,666,518	18,798,880,855
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(5,772,981,808)	(6,083,096,882)
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**85,147,442**	**142,921,964**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7.1	85,147,442	142,921,964
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**23,693,836,104**	**23,753,243,382**
Phải thu về cho vay dài hạn	215		350,000,000	450,000,002
Tài sản cố định	**220**		**9,694,224,457**	**9,960,487,514**
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	9,694,224,457	9,960,487,514
Nguyên giá	222		31,961,365,450	29,961,365,450
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22,267,140,993)	(20,000,877,937)
Tài sản cố định vô hình	227	5.9	-	-
Nguyên giá	228		154,811,950	154,811,950
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(154,811,950)	(154,811,950)
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**-**	**1,618,225,706**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	-	1,618,225,706
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**11,498,100,000**	**11,498,100,000**
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.2.2	11,498,100,000	11,498,100,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	**260**		**2,151,511,647**	**226,430,160**
Chi phí trả trước dài hạn	261		2,151,511,647	226,430,160
Tài sản dài hạn khác	268		-	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**108,022,578,070**	**117,856,884,421**

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

18F Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4- kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**5,167,300,196**	**6,343,737,433**
Nợ ngắn hạn	**310**		**2,593,830,196**	**4,010,267,433**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	-	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	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	5.11	78,606,946	75,807,709
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.12	-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13.1	1,387,556,527	1,582,524,093
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17.1	-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	5.14	97,275,566	277,905,253
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	**330**		**2,573,470,000**	**2,333,470,000**
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.13.2	2,573,470,000	2,333,470,000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17.2	-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-
NGUỒN VỐN				
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**102,855,277,874**	**111,513,146,988**
Vốn chủ sở hữu	**410**	5.15	**102,855,277,874**	**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

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

18F Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4- kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10,612,069,595	19,269,938,709
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		3,269,978,710	1,448,734,015
LNST chưa phân phối năm nay	421b		7,342,090,885	17,821,204,694
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**108,022,578,070**	**117,856,884,421**

TRẦN THỊ MỸ THẠNH
Người lập biểu/Kế toán trưởng

HOÀNG KIỀU PHONG
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

18F Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4- kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Kỳ báo cáo		Lũy kế	
		Q4/2025	Q4/2024	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
		VND	VND	VND	-
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**15,170,231,637**	**34,440,975,550**	**120,145,788,862**	**106,199,394,079**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-
Doanh thu thuần	**10**	**15,170,231,637**	**34,440,975,550**	**120,145,788,862**	**106,199,394,079**
Giá vốn hàng bán	11	11,927,142,176	29,540,264,851	105,058,638,983	88,281,726,527
Lợi nhuận gộp	**20**	**3,243,089,461**	**4,900,710,699**	**15,087,149,879**	**17,917,667,552**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	610,050,659	3,856,234,014	10,438,557,882	12,976,643,306
Chi phí tài chính	22	-	-	-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23	-	-	-	-
Chi phí bán hàng	25	2,160,000	13,300,002	8,588,889	58,450,000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	2,284,410,342	2,614,154,975	9,585,310,258	9,653,410,829
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**30**	**1,566,569,778**	**6,129,489,736**	**15,931,808,614**	**21,182,450,029**
Thu nhập khác	31	-	16,899,982	891,429,188	198,454,297
Chi phí khác	32	46,950,983	-	533,635,020	15,263,777
Lợi nhuận khác	**40**	**(46,950,983)**	**16,899,982**	**357,794,168**	**183,190,520**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**	**1,519,618,795**	**6,146,389,718**	**16,289,602,782**	**21,365,640,549**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	303,923,759	563,670,745	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**	**1,215,695,036**	**5,582,718,973**	**14,757,382,826**	**19,137,891,639**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	142	651	1,716	2,225

TRẦN THỊ MỸ THẠNH
Người lập biểu/Kế toán trưởng

HOÀNG KIỀU PHONG
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

18F Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4- kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 31/12//2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	**01**	**16,289,602,782**	**21,365,640,549**
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	2,548,901,945	2,291,398,289
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	(310,115,073)	(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**	***8,089,831,772***	***10,504,499,229***
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	17,049,927,389	(19,288,210,980)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	3,531,099,263	(6,624,296,274)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	(1,795,255,588)	(233,211,590)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	57,774,522	(77,866,251)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1,791,966,942)	(1,830,455,431)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	
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**	**24,370,485,416**	**(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		250,305,000
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(60,900,000,000)	(81,599,836,095)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị	24	33,900,000,000	110,249,836,093
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	13,889,395,882	19,188,530,518
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(15,660,604,118)**	**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 KỲ	**50**	**(13,690,062,702)**	**5,431,562,513**
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	**60**	**17,632,706,116**	**12,201,143,603**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	**70**	**3,942,643,414**	**17,632,706,116**
		-	0

TRẦN THỊ MỸ THẠNH
Người lập biểu/Kế toán trưởng

HOÀNG KIỀU PHONG
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4- kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

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 15 ngày 23 tháng 08 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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

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 vật liệu xây dựng từ đất sét. Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất tấm lợp, cấu kiện bê tông (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại. Chi tiết: Sản xuất các loại nhà lắp ghép, phụ tùng - thiết bị - máy móc cơ khí (không hoạt động tại trụ sở);
- Chế biến, bảo quản thuỷ sản và các sản phẩm từ thuỷ sản. Chi tiết: Sản xuất, chế biến nông lâm thủy sản (không hoạt động tại trụ sở);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (phải đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Thi công xây lắp công trình công nghiệp và dân dụng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sở hữu sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế: Kiến trúc công trình công nghiệp, dân dụng, nội thất công trình;
- Điều hành tua du lịch. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ lữ hành nội địa;

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 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	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	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 kỳ tài chính Quý 4.2025 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ 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 MỰC 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 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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC 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

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

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Nếu hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán:
  - Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
  - Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
  - Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
  - Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng được quy đổi theo tỷ giá mua chuyển khoản của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn (ngân hàng thương mại Công ty mở tài khoản).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn (ngân hàng thương mại Công ty thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn (ngân hàng thương mại Công ty thường xuyên có giao dịch).

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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 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 kỳ.

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, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

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 qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức 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 hoá, 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 hoá (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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ 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 dịch vụ đã cung cấp.

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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 GIỮA

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt tồn quỹ – VND	329,003,203	445,514,663
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		
- VND	1,109,733,543	2,187,188,895
- USD (*)	2,558	2,558
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền (**)	2,503,904,110	15,000,000,000
	3,942,643,414	**17,632,706,116**

(*) Tại ngày 30/09/2025, số dư các khoản tiền bằng ngoại tệ là 0,12 USD tương đương 2.558 VND.

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	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	***45,500,000,000***	***45,500,000,000***	***17,000,000,000***	***17,000,000,000***
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 kỳ hạn có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh 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	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	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.

(*) 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	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng - bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sản xuất Thương mại Ngôi sao Phương Nam	-	-	12,558,822,793	-
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Hợp nhất	-	-	-	-
Công ty Cổ phần 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	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán - bên liên quan				
Công ty Cổ phần MGA *(Xem thêm mục 8.1.2)*	-	-	-	-
Trả trước cho người bán - bên thứ ba				
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư TAT	-	-	12,553,907,405	-
Công ty TNHH Thành Lợi	590,972,760	-	1,766,094,033	-
Các đối tượng 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	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khác - bên liên quan				
Công ty CP Phát triển Sài Gòn – Cổ tức	-	-	3,449,430,000	-
Phải thu khác - bên thứ ba				
Lãi dự thu	788,804,678	-	391,273,969	-
Ký quỹ	50,300,000	-	23,300,000	-
Các khoản khác	19,709,430	-	5,000,000	-
	858,814,108	**-**	**3,869,003,969**	**-**

5.6 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	2,334,437,838	(1,633,019,895)	2,413,877,964	(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	(4,125,402,699)	6,224,063,171	(4,381,474,679)
Hàng hóa	6,758,632,240	(10,000,000)	7,466,263,480	(10,000,000)
Hàng gửi đi bán	-	-	-	-
	14,957,666,518	**(5,772,981,808)**	**18,798,880,856**	**(6,083,096,882)**

Tình hình biến động hàng tồn kho như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Số đầu kỳ	(6,083,096,882)	(6,242,093,203)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Hoàn nhập dự phòng	310,115,073	158,996,320
Số cuối kỳ	**(5,772,981,809)**	**(6,083,096,883)**

5.7 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.7.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí thuê đất	-	-
Chi phí sửa chữa kho	-	6,075,000
Chi phí khác	85,147,442	136,846,964
	85,147,442	**142,921,964**

5.7.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND

Chi phí sửa chữa kho, nhà văn phòng	2,151,511,647	226,430,160
Công cụ, dụng cụ	-	-
	2,151,511,647	**226,430,160**

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

In trang ngang

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

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	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 hữu 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**

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

	01/01/2025	Số phát sinh trong kỳ		31/12/2025
	Phải nộp	Tăng trong kỳ	Số đã nộp	Phải nộp
	VND	VND	VND	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	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 thuê đất	-	5,812,009,000	(5,812,009,000)	-
Các loại thuế 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

Thuế thu nhập doanh nghiệp thực hiện theo quy định pháp luật về thuế.

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

	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2024-31/12/2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	16,289,602,782	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	-	
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	**16,289,602,782**	**21,365,640,549**
Thu nhập được miễn thuế		
(Lợi nhuận, cổ tức được chia)	(8,628,503,000)	(10,348,290,000)
Lỗ các năm trước được chuyển	-	-
Thu nhập tính thuế	**7,661,099,782**	**11,017,350,549**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1,532,219,956	2,227,748,910
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**1,532,219,956**	**2,227,748,910**

Tiền thuê đất trong kỳ 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 TP.Hồ Chí Minh.

Các loại thuế khác

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

5.11 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí quà tặng	53,500,000	50,000,000
Chi phí điện	25,106,946	25,807,709
Chi phí khác	-	
	78,606,946	**75,807,709**

5.12 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Doanh thu cho thuê kho nhận trước	-	
	-	-

5.13 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.13.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025	01/01/2025

	VND	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 - bên thứ ba		
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**

5.13.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2,573,470,000	2,333,470,000
	2,573,470,000	**2,333,470,000**

5.14 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	01/01/2025	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	31/12/2025
	VND	VND	VND	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**

5.15 Vốn chủ sở hữu

5.15.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

5.15.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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	8,357,320,000	10.45	7,157,320,000	8.95
Cổ phiếu quỹ	200,000	0.00	200,000	0.00
	80,000,000,000	**100.00**	**80,000,000,000**	**100.00**

5.15.3 Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8,000,000	8,000,000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành		
- *Cổ phiếu phổ thông*	8,000,000	8,000,000
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- *Cổ phiếu phổ thông*	20	20
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- *Cổ phiếu phổ thông*	7,999,980	7,999,980
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND

5.15.4 Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Công ty phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2024-NAV ngày 26 tháng 04 năm 2024 như sau:

	VND
- Chi cổ tức năm 2024 (20% mệnh giá):	15,999,960,000
- Chi cổ tức năm 2025 (8% mệnh giá):	6,399,984,000

Đồng thời, Công ty tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao cho Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát từ Lợi nhuận sau thuế Quý 1+2+3+4 năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2024-NAV ngày 26 tháng 04 năm 2024 như sau:

	VND
- Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi:	590,295,314
- Trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát:	425,012,625

5.16 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

	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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Q4/2025	Q4/2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	9,918,627,381	29,312,595,774
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5,251,604,256	5,128,379,776
	15,170,231,637	**34,440,975,550**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Q4/2025	Q4/2024
	VND	VND
Giá vốn bán hàng	9,526,526,310	28,130,628,027
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2,400,615,866	1,409,636,824
	11,927,142,176	**29,540,264,851**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Q4/2025	Q4/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	610,050,659	406,804,014
Cổ tức được chia	-	3,449,430,000
	610,050,659	**3,856,234,014**

6.4 Chi phí bán hàng

	Q4/2025	Q4/2024
	VND	VND
Chi phí hoa hồng môi giới	2,160,000	13,300,002
	2,160,000	**13,300,002**

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Q4/2025	Q4/2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	1,390,607,324	2,043,734,165
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22,474,749	22,474,749
Thuế, phí, lệ phí	725,450	1,717,518
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	870,602,819	546,228,543
	2,284,410,342	**2,614,154,975**

6.6 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Q4/2025	Q4/2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1,215,695,036	5,582,718,973
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		
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(48,627,801)	(223,308,758)
- Trích thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	(35,012,017)	(160,782,307)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1,132,055,218**	**5,198,627,908**
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)	**142**	**650**

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

	Q4/2025	Q4/2024
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 kỳ	**7,999,980**	**7,999,980**

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 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.

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

i. 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 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 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.

ii. 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 bản 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.

iii. 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 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	Trên 1 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2025			
Chi phí phải trả	78,606,946	-	78,606,946
Phải trả khác	1,387,556,527	2,573,470,000	3,961,026,527
	1,466,163,473	**2,573,470,000**	**4,039,633,473**
Ngày 01 tháng 01 năm 2025			
Chi phí phải trả	75,807,709	-	75,807,709

Phải trả khác	1,582,524,093	2,333,470,000	3,915,994,093
	1,582,524,093	**2,333,470,000**	**3,915,994,093**

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác 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	**01/01/2025**	**31/12/2025**	**01/01/2025**
	VND	VND	VND	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	3,869,003,969	858,814,108	3,869,003,969
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
	74,462,937,054	**65,834,374,440**	**74,462,937,054**	**65,834,374,440**
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả khác	4,039,633,473	3,915,994,093	4,039,633,473	3,915,994,093
	4,039,633,473	**3,915,994,093**	**4,039,633,473**	**3,915,994,093**

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 6 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. Ban 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 kỳ kế toán.

M.S.D.N: 0302205973-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT
TP. THỦ ĐỨC - TP. HỒ CHÍ MINH

TRẦN THỊ MỸ THẠNH
Người lập/Kế toán trưởng

HOÀNG KIỀU PHONG
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2026

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	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 kỳ	-		2,550,000,000	-	2,550,000,000
Thanh lý	-		(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	14,275,560,944	1,526,095,171	4,166,221,822	33,000,000	20,000,877,937
Khấu hao trong kỳ	353,908,264	10,387,500	2,184,606,180	-	2,548,901,944
Thanh lý	-	-	(282,638,888)	-	(282,638,888)
Vào ngày 31/12/2025	**14,629,469,208**	**1,536,482,671**	**6,068,189,114**	**33,000,000**	**22,267,140,993**
Giá trị còn lại					
Vào ngày 01/01/2025	2,526,570,111	52,803,124	7,381,114,278	-	9,960,487,513
Vào ngày 31/12/2025	**2,172,661,847**	**42,415,624**	**7,479,146,986**	**-**	**9,694,224,457**