



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International



CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

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.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST:0302205973
Reason: I am the author
of this document
Location:
Date: 2026.02.28
09:39:46+07'00'
Foxit PDF Reader
Version: 2023.2.0

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 – 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	7 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 – 33

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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 15 ngày 23 tháng 08 năm 2022 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.

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Minh Công
Ông Trần Bình Khôi
Ông Đào Nguyên Thoại
Ông Hoàng Kiều Phong

Chức vụ

Chủ tịch
Thành viên
Thành viên
Thành viên

Từ ngày 29 tháng 04 năm 2025
Đến ngày 29 tháng 04 năm 2025

Ban Kiểm soát

Họ và tên

Bà Nguyễn Thị Minh Châu
Ông Nguyễn Đình Minh
Ông Nguyễn Tôn Nhân

Chức vụ

Trưởng ban
Thành viên
Thành viên

Ban Điều hành

Họ và tên

Ông Hoàng Kiều Phong
Ông Tôn Thất Kỳ Nam
Bà Trần Thị Mỹ Thạnh

Chức vụ

Tổng Giám đốc
Phụ trách quản trị Công ty
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.

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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 Tầng Nhon 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 Tầng Nhon 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

18F Tầng Nhon Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Số: 178/2026/BCKT-HCM.01275

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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).

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh (Tiếp theo)

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 CNĐKHN 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 CNĐKHN kiểm toán: 5517-2026-009-1

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

18F Tầng Nhờn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		23.693.836.104	23.753.243.382
Các khoản phải thu dài hạn	210		350.000.000	450.000.002
Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.8	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	5.9	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)	(20.000.877.936)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.10	-	-
Nguyên giá	228		154.811.950	154.811.950
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(154.811.950)	(154.811.950)
Bất động sản đầu tư	230		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	1.618.225.706
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	-	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
Tài sản dài hạn khác	260		2.151.511.647	226.430.160
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7.2	2.151.511.647	226.430.160
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		108.022.578.070	117.856.884.421

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		5.167.300.195	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 biểu/ Kế toán trưởng



HOÀNG KIỀU PHONG

Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

18F Tầng Nhon Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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		-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	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 biểu/ Kế toán trưởng



HOÀNG KIỀU PHONG

Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

18F Tầng Nhàn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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 THẠNH
Người lập biểu/ Kế toán trưởng


HOÀNG KIỀU PHONG
Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính 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 (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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 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.

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 năm 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.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNHCho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 Điều hành	Thành viên chủ chốt

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

18F Tầng Nhọn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(*) 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 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 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 các tổ chức khác				
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)

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

18F Tầng Nhon Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 Chi phí trả trước ngắn hạn, 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

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Cộng VND
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	Số phát sinh trong năm	31/12/2025
		Tăng trong năm	Kết chuyển trong năm
	VND	VND	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	Số phải nộp	Số đã nộp/ khấu trừ	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 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 thuế đất

Tiền thuế 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

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

18F Tầng Nhon Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

5.14 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác**5.14.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

18F Tầng Nhon Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
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 Khôi	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	0,00	190.000	0,00
	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
Số lượng cổ phiếu đã phát hành		
- Cổ phiếu phổ thông	7.999.980	7.999.980
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được hoàn trả cho cổ đông		
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- 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/ cổ phần.

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:

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

		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 thu lao HĐQT từ LNCPP năm 2025	:	425.012.625

5.17 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 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

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 năm	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	Năm 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 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:

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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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	3.864.003.969	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 Nhận tiền từ chia cổ tức	8.628.503.000 12.077.933.000	10.348.290.000 13.797.720.000
Công ty Cổ phần MGA Việt Nam	Mua hàng Mua tài sản Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ Thanh lý tài sản cố định	2.073.774.240 1.140.000.000 6.098.619.533 267.361.111	6.178.263.480 1.310.000.000 - -
Ông Trần Bình Khơi	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	31/12/2025 VND	01/01/2025 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 CỔ PHẦN NAM VIỆT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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/CVI-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 Tầng 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 Tầng 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