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 giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào
ngày 30 tháng 06 năm 2026

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: 2026.08.10 16:57:01+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2023.2.0

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	5 – 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	7 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	10
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	11 – 37

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT
18F Tăng 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 đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét của mình cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Nam Việt (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302205973 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 02 năm 2001 và các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 16 ngày 08 tháng 04 năm 2026 do Sở 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 Quyết định niêm yết số 30/UBCK/GPNY ngày 30 tháng 11 năm 2006 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 Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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)
- Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự. 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
- 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 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, 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 kỳ tài chính này và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Minh Công	Chủ tịch
Ông Trần Bình Khơi	Thành viên
Ông Hoàng Kiều Phong	Thành viên

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	
Bà Nguyễn Thị Minh Châu	Trưởng ban	
Ông Hoàng Quốc Khánh	Thành viên	Từ ngày 15/05/2026
Bà Nguyễn Thị Hương Thúy	Thành viên	Từ ngày 15/05/2026
Ông Nguyễn Đình Minh	Thành viên	Đến ngày 15/05/2026
Ông Nguyễn Tôn Nhân	Thành viên	Đến ngày 15/05/2026

Ban Điều hành

Họ và tên	Chức vụ
Ông Hoàng Kiều Phong	Tổng Giám đốc
Ông Tôn Thất Kỳ Nam	Phụ trách quản trị Công ty
Bà Trần Thị Mỹ Thạnh	Kế toán trưởng

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ tài chính này 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 kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và tình hình tài chính giữa niên độ vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

4. Sự kiện quan trọng ảnh hưởng đến kỳ tài chính

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 m^2 đất, thửa 146 và 2.134m^2 đất, thửa 595, tờ bản đồ số 5, bộ địa chính xã Phước Long, huyện Thủ Đức (theo bản đồ địa chính đo mới thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 phường Phước Long B, Quận 9), địa chỉ tại số 18F, đường Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức (nay là Phường Phước Long) do Công ty thuê theo Quyết định số 6339/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban Nhân dân Thành phố. Lý do thu hồi là đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn (theo điểm d, khoản 1, Điều 65 Luật Đất đai).

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

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

Tổng Giám đốc cùng Hội đồng Quản trị đang nỗ lực để Công ty được tiếp tục thuê lại đất và tiếp tục các hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường trong các cuộc họp với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, với cam kết nộp thuế đất đầy đủ theo bảng giá mới do Chi cục thuế Khu vực 2 ban hành hằng năm và kinh doanh các ngành nghề phù hợp với quy hoạch của Thành phố.

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

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính (ngày 30 tháng 06 năm 2026) đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

6. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

8. Công bố các báo cáo tài chính giữa niên độ

Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và các luồng lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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 giữa niên độ.

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

HOÀNG KIỀU PHONG
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Số: 163/2026/BCSX-HCM.01275

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Nam Việt ("Công ty"), được lập ngày 10 tháng 08 năm 2026, từ trang 07 đến trang 37, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2026, cũng như Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ tài chính 06 tháng 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 giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến mục số 1.5 trong thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 2.134m² đất, thửa 595, tờ bản đồ số 5, bộ địa chính xã Phước Long, Thành phố 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).

PKF AFC Vietnam Auditing Co., Ltd. is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (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 Chi cục thuế Khu vực 2 ban hành hàng 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.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh trên.



PHẠM THỊ NGỌC LIÊN
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1180-2023-009-1
Người được ủy quyền
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 08 năm 2026

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**98.299.639.437**	**84.328.741.966**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**1.479.329.228**	**3.942.643.414**
Tiền	111		1.479.329.228	1.438.739.304
Các khoản tương đương tiền	112		-	2.503.904.110
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**68.082.645.749**	**46.288.804.678**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2.1	68.082.645.749	46.288.804.678
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**20.996.970.819**	**24.827.461.722**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	12.279.228.915	24.161.479.532
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	5.000.000	595.972.760
Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	8.712.741.904	70.009.430
Hàng tồn kho	**140**	5.6	**7.579.223.143**	**9.184.684.710**
Hàng tồn kho	141		13.165.615.662	14.957.666.518
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(5.586.392.519)	(5.772.981.808)
Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**161.470.498**	**85.147.442**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		161.470.498	85.147.442
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**22.282.191.250**	**23.693.836.104**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
Tài sản cố định	**220**		**8.907.343.470**	**9.694.224.457**
Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	8.907.343.470	9.694.224.457
Nguyên giá	*222*		*32.511.365.450*	*31.961.365.450*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(23.604.021.980)*	*(22.267.140.993)*
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.8	-	-
Nguyên giá	*228*		*154.811.950*	*154.811.950*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(154.811.950)*	*(154.811.950)*
Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	**250**		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**11.798.100.000**	**11.848.100.000**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	5.2.2	11.498.100.000	11.498.100.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	5.2.1	300.000.000	350.000.000
Tài sản dài hạn khác	**270**		**1.576.747.780**	**2.151.511.647**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.9	1.576.747.780	2.151.511.647
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**120.581.830.687**	**108.022.578.070**

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**11.944.576.266**	**5.167.300.195**
Nợ ngắn hạn	**310**		**10.517.396.266**	**2.593.830.195**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	2.389.458.500	-
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		2.530.200	2.530.200
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.11	698.102.118	520.969.157
Phải trả người lao động	315	5.12	738.507.241	509.422.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.13	3.369.223.454	78.606.945
Phải trả ngắn hạn khác	320	5.14.1	2.900.023.271	1.385.026.327
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	5.15	419.551.482	97.275.566
Nợ dài hạn	**330**		**1.427.180.000**	**2.573.470.000**
Phải trả dài hạn khác	338	5.14.2	1.427.180.000	2.573.470.000
NGUỒN VỐN				
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	5.16	**108.637.254.421**	**102.855.277.875**
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 mua lại của chính mình	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	420		16.394.046.142	10.612.069.596
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*5.012.083.596*	*3.269.978.709*
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*420b*		*11.381.962.546*	*7.342.090.887*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**120.581.830.687**	**108.022.578.070**

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

TRẦN THỊ MỸ THẠNH
Người lập biểu/ Kế toán trưởng

HOÀNG KIỀU PHONG
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	6.1	**33.037.870.952**	**73.265.370.368**
Trừ: Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	**10**		**33.037.870.952**	**73.265.370.368**
Giá vốn hàng bán	11	6.2	25.483.232.143	65.242.117.810
Lợi nhuận gộp	**20**		**7.554.638.809**	**8.023.252.558**
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	10.684.022.753	9.424.975.743
Chi phí tài chính	23		-	-
Trong đó: chi phí đi vay	24		-	-
Chi phí bán hàng	25		6.818.181	2.880.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.4	5.254.221.788	5.049.560.883
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**30**		**12.977.621.593**	**12.395.787.418**
Thu nhập khác	31	6.5	346.314.807	624.068.077
Chi phí khác	32	6.6	201.207.747	102.470.654
Lợi nhuận khác	**40**		**145.107.060**	**521.597.423**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**13.122.728.653**	**12.917.384.841**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.11	899.830.731	857.776.368
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**12.222.897.922**	**12.059.608.473**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.7	1.423	1.404

TRẦN THỊ MỸ THẠNH
Người lập biểu/ Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

HOÀNG KIỀU PHONG
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	**01**	**13.122.728.653**	**12.917.384.841**
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.439.305.205	1.213.327.646
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	(186.589.289)	(204.506.644)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính	05	(10.723.446.971)	(9.424.975.743)
Lợi nhuận hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**	***3.651.997.598***	***4.501.230.100***
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	12.457.585.903	(792.217.512)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	1.792.050.856	2.199.914.114
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	5.957.221.822	4.703.772.739
(Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12	498.440.811	(3.784.352.507)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(754.071.858)	(1.123.118.783)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(166.640.000)	(297.375.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**23.436.585.132**	**5.407.853.151**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.750.000.000)	(1.350.000.000)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	1.137.000.000	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(66.700.000.000)	(27.494.913.425)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	45.550.000.000	22.444.913.423
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.463.086.682	4.247.310.743
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(20.299.913.318)**	**(2.152.689.259)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(5.599.986.000)	(15.999.960.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(5.599.986.000)**	**(15.999.960.000)**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	**50**	**(2.463.314.186)**	**(12.744.796.108)**
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	**60**	**3.942.643.414**	**17.632.706.116**
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	**70**	**1.479.329.228**	**4.887.910.008**

TRẦN THỊ MỸ THẠNH
Người lập biểu/ Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN NAM VIỆT

HOÀNG KIỀU PHONG
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

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 CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở chính của Công ty đặt tại 18F Tăng 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: thương mại và dịch vụ.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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)
- Khách sạn và du lịch lưu trú tương tự. 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
- 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 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.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

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

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

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

Tổng Giám đốc cùng Hội đồng Quản trị đang nỗ lực để Công ty được tiếp tục thuê lại đất và tiếp tục các hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường trong các cuộc họp với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, với cam kết nộp thuế đất đầy đủ theo bảng giá mới do Chi cục thuế Khu vực 2 ban hành hàng 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.

1.6 Cấu trúc doanh nghiệp

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
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%

1.7 Số lượng người lao động

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, số lượng người lao động của Công ty là 21 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 21 người).

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ này, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu kỳ" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

1.9 Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán NAV theo Quyết định niêm yết số 30/UBCK/GPNY ngày 30 tháng 11 năm 2006 của Sở Giao dịch Chứng khoán. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 22 tháng 12 năm 2006. Số lượng cổ phiếu đang niêm yết tại ngày kết thúc kỳ tài chính là 7.999.980 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm 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 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99") 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 giữa niên độ.

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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99 cũng như 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 giữa niên độ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền) và theo nguyên tắc giá gốc.

4.2 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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 (trừ các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi) được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng. 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 (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc "Tài sản dài hạn khác" tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

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 được phân loại là nợ phải trả 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 hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh.

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 (phí giao dịch, hoa hồng môi giới,...). Lãi dồn tích từ kỳ trước tính đến ngày mua được ghi giảm trừ vào giá gốc của khoản đầu tư tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.

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, tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư. Trường hợp các bằng chứng tổn thất giảm đi hoặc không còn trong kỳ sau, phần tổn thất đã ghi nhận được hoàn nhập và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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.

Ghi nhận ban đầu

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 (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). 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. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

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 vào doanh thu hoạt động tài chính. 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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ hoặc khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị dẫn đến nhà đầu tư có khả năng bị mất vốn. Mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty 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 kỳ tài chính 6 tháng 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.

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính 6 tháng 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.
- Sản 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 trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được tính theo từng lần phát sinh.

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng hoặc từng dịch vụ cung cấp dở dang có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm dự phòng tại ngày kết thúc kỳ tài chính 6 tháng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.7 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian phù hợp với thời gian tạo ra lợi ích kinh tế tương ứng. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thời gian phân bổ các chi phí chờ phân bổ chủ yếu của Công ty như sau:

Chi phí 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 36 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 chờ phân bổ khác

Các chi phí chờ phân bổ 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. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định hữu hình khi hoàn thành, bàn giao tài sản cố định đưa vào sử dụng được phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ bảo dưỡng tiếp theo.

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. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số 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 bao gồm:

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

4.10 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 chi phí thực tế đã phát sinh hoặc được ước tính hợp lý nhưng chưa có đủ hồ sơ, chứng từ để ghi nhận chính thức, bao gồm: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận nhưng chưa có hóa đơn; các khoản trích trước chi phí sản xuất kinh doanh như lương nghỉ phép, chi phí bảo hành và các khoản trích trước khác theo quy định.
- 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.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

4.11 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 mua lại của chính mình

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, toàn bộ số tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu mua lại của chính mình và phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, giá trị thực tế cổ phiếu mua lại được trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính bằng cách ghi số âm để ghi giảm vốn đầu tư của chủ sở hữu. Trường hợp mua lại với mục đích hủy bỏ ngay lập tức, giá trị được ghi giảm trực tiếp vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn. Khi tái phát hành, trị giá vốn cổ phiếu được tính theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá vốn bình quân được ghi vào thặng dư vốn.

4.12 Phân phối lợi nhuận

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông góp vốn theo quy định của pháp luật về chứng khoán và Điều lệ của doanh nghiệp.

Cổ tức ưu đãi được xử lý theo bản chất phân loại của cổ phiếu ưu đãi: trường hợp cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, khoản cổ tức tương ứng không được ghi nhận từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Trường hợp được phân loại là vốn chủ sở hữu, cổ tức ưu đãi được xử lý tương tự cổ tức cổ phiếu phổ thông. Khi ghi nhận nghĩa vụ chi trả, cổ tức phải trả bằng tiền được hạch toán vào "Phải trả cổ tức, lợi nhuận" và được trình bày là nợ phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính.

4.13 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng bằng việc chuyển giao quyền kiểm soát hàng hóa, thành phẩm cho khách hàng, đồng thời thỏa mãn tất cả 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời 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, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- 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.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, thời gian 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 nhận được thông báo về quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ hoạt động đầu tư. Chỉ phần cổ tức, lợi nhuận thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu và không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

4.14 Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

4.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 06 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Hàng quý, Công ty xác định và ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp theo tờ khai thuế. Cuối năm tài chính, Công ty xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp thực tế phải nộp theo tờ khai quyết toán và điều chỉnh chênh lệch so với số đã tạm ghi nhận trong năm.

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 chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ trường hợp phát sinh từ ghi nhận ban đầu của tài sản hay nợ phải trả trong một giao dịch không ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hay thu nhập chịu thuế tại thời điểm phát sinh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng các chênh lệch tạm thời đó, đồng thời được ghi nhận cho các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng khi có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu thì không được phản ánh vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào cuối mỗi kỳ kế toán và được giảm xuống trong phạm vi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế để thu hồi toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên thuế suất và quy định thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Khi lập Báo cáo tình hình tài chính, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau 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 theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Tính chất rủi ro và lợi ích kinh tế là căn cứ chủ yếu để xác định báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý. Nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về sản phẩm và dịch vụ thì báo cáo chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo thứ yếu theo khu vực địa lý. Ngược lại, nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về khu vực địa lý thì báo cáo chính yếu được lập theo khu vực địa lý và báo cáo thứ yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Cơ cấu tổ chức, quản lý và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty là cơ sở chính để xác định báo cáo bộ phận chính yếu hay thứ yếu.

Một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu có nguồn gốc từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đáp ứng ít nhất một trong các ngưỡng: doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận; kết quả kinh doanh của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận có lãi hoặc tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận bị lỗ (tùy theo giá trị tuyệt đối nào lớn hơn); hoặc tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

4.17 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.

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

- Công ty mẹ, công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đến Công ty (bao gồm các thành viên Hội đồng Quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này).
- Các thành viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty (bao gồm Ban Kiểm soát và Ban điều hành và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này).
- Các doanh nghiệp do các cá nhân thuộc các nhóm trên kiểm soát hoặc chịu ảnh hưởng đáng kể.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Công ty, bao gồm: vợ, chồng, con đẻ, con nuôi, con riêng và những người phụ thuộc của cá nhân đó hoặc vợ/chồng của họ.

Theo bản chất mối quan hệ kinh tế và tham chiếu thực tiễn quốc tế, Công ty cũng coi các bên đối tác cùng đồng kiểm soát Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) với Công ty là các bên liên quan.

Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.

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:

Công ty/ đối tượng	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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	841.983.987	329.003.203
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		
Tiền gửi ngân hàng - VND		
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	611.912.489	1.091.987.469
- Các ngân hàng, tổ chức khác	25.430.194	17.746.074
Tiền gửi ngân hàng - USD		
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	2.558	2.558
Các khoản tương đương tiền		
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín - Kỳ hạn 33 ngày - lãi suất 4,75%	-	1.500.000.000
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Tài Lộc - Kỳ hạn 1 tháng - lãi suất 4,20%	-	1.003.904.110
	1.479.329.228	**3.942.643.414**

Chi tiết số dư các khoản tiền bằng ngoại tệ vào ngày 30 tháng 06 năm 2026:

	Gốc ngoại tệ	Tương đương VND
Tiền gửi ngân hàng - USD - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	0,12	2.558
	0,12	**2.558**

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 góp vốn vào đơn vị khác. 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

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
Ngắn hạn	***68.082.645.749***	***66.700.000.000***	-	***46.288.804.678***	***45.500.000.000***	-
Tiền gửi có kỳ hạn						
- Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Số Vikki - Kỳ hạn 6 - 7 tháng - Lãi suất: 8,05% - 9,10%	56.700.000.000	56.700.000.000	-	23.500.000.000	23.500.000.000	-
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín - Kỳ hạn 6 - 7 tháng - Lãi suất: 8,70% - 8,90%	10.000.000.000	10.000.000.000	-	22.000.000.000	22.000.000.000	-
- Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	1.382.645.749	(*)	-	788.804.678	(*)	-
Dài hạn	***300.000.000***	***300.000.000***	-	***350.000.000***	***350.000.000***	-
Cho vay						
- Cho bà Hoàng Thị Cúc vay - Kỳ hạn 5 năm - Lãi suất: 6,00% (**)	300.000.000	300.000.000	-	350.000.000	350.000.000	-
	68.382.645.749	**67.000.000.000**	-	**46.638.804.678**	**45.850.000.000**	-

(*) Đây là khoản lãi tiền gửi dự thu từ ngày bắt đầu gửi đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 theo lãi suất tiền gửi có kỳ hạn.

(**) 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.

5.2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, 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	-
	11.498.100.000	**11.498.100.000**	-	**11.498.100.000**	**11.498.100.000**	-

Giá trị có thể thu hồi

Đối với các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc các khoản đầu tư có thể xác định giá trị hợp lý một cách đáng tin cậy, giá trị có thể thu hồi được xác định theo giá trị thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính.

Đối với các khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý, giá trị có thể thu hồi được xác định dựa trên vốn chủ sở hữu của bên được đầu tư theo tỷ lệ vốn góp, căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng (nếu bên được đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con) tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

Tình hình hoạt động của công ty liên kết

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 30 tháng 06 năm 2026, 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.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Phải thu các khách hàng khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Intimex	-	-	24.148.329.069	-
Công ty TNHH Lê Hoàng Linked	11.036.177.391	-	-	-
Công ty Cổ phần Xe nâng MGA	1.220.315.488	-	-	-
Các khách hàng khác	22.736.036	-	13.150.463	-
	12.279.228.915	**-**	**24.161.479.532**	**-**

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trả trước cho người bán khác		
Công ty TNHH Thành Lợi	-	590.972.760
Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh	5.000.000	5.000.000
	5.000.000	**595.972.760**

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn - Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.627.095.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	85.646.904	-	70.009.430	-
	8.712.741.904	**-**	**70.009.430**	**-**

5.6 Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.334.437.838	(1.633.019.896)	2.334.437.838	(1.633.019.896)
Công cụ, dụng cụ	6.346.126	(4.559.213)	6.346.126	(4.559.213)
Sản phẩm	5.591.156.578	(3.938.813.410)	5.858.250.314	(4.125.402.699)
Hàng hóa	5.233.675.120	(10.000.000)	6.758.632.240	(10.000.000)
	13.165.615.662	**(5.586.392.519)**	**14.957.666.518**	**(5.772.981.808)**

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.334.437.838	2.334.437.838
Công cụ, dụng cụ	6.346.126	6.346.126
Sản phẩm	5.591.156.578	5.858.250.314
Hàng hóa	10.000.000	10.000.000
	7.941.940.542	**8.209.034.278**

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	(5.772.981.808)	(6.083.096.881)
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho do hủy hàng hư hỏng	186.589.289	204.506.643
Số dư cuối kỳ	**(5.586.392.519)**	**(5.878.590.238)**

5.7 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					
Số dư đầu kỳ	16.802.131.055	1.578.898.295	13.547.336.100	33.000.000	31.961.365.450
Mua trong kỳ	-	-	1.750.000.000	-	1.750.000.000
Giảm do thanh lý	-	-	(1.200.000.000)	-	(1.200.000.000)
Số dư cuối kỳ	**16.802.131.055**	**1.578.898.295**	**14.097.336.100**	**33.000.000**	**32.511.365.450**
Hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	14.629.469.211	1.536.482.670	6.068.189.112	33.000.000	22.267.140.993
Khấu hao trong kỳ	176.954.132	5.193.750	1.257.157.323	-	1.439.305.205
Giảm do thanh lý	-	-	(102.424.218)	-	(102.424.218)
Số dư cuối kỳ	**14.806.423.343**	**1.541.676.420**	**7.222.922.217**	**33.000.000**	**23.604.021.980**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	2.172.661.844	42.415.625	7.479.146.988	-	9.694.224.457
Tại ngày cuối kỳ	**1.995.707.712**	**37.221.875**	**6.874.413.883**	**-**	**8.907.343.470**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Tại ngày đầu kỳ	8.356.392.741	1.429.256.003	136.000.000	33.000.000	9.954.648.744
Tại ngày cuối kỳ	**8.356.392.741**	**1.429.256.003**	**136.000.000**	**33.000.000**	**9.954.648.744**

Danh mục tài sản cố định hữu hình tại ngày kết thúc kỳ tài chính 6 tháng như sau:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Nhà cửa, vật kiến trúc			
Nhà xưởng 3000 m²	4.166.387.721	3.920.999.871	245.387.850
Nhà cửa, vật kiến trúc khác	12.635.743.334	10.885.423.472	1.750.319.862
Máy móc và thiết bị			
Máy móc thiết bị khác	1.578.898.295	1.541.676.420	37.221.875
Phương tiện vận tải, truyền dẫn			
Phương tiện vận tải, truyền dẫn khác	14.097.336.100	7.222.922.217	6.874.413.883
Thiết bị, dụng cụ quản lý			
Thiết bị, dụng cụ quản lý khác	33.000.000	33.000.000	-
Tổng cộng	**32.511.365.450**	**23.604.021.980**	**8.907.343.470**

Chi tiết các tài sản cố định hữu hình đã thanh lý trong kỳ như sau:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND	Giá thanh lý VND
Phương tiện vận tải, truyền dẫn				
Xe nâng điện 3.0 tấn, khung nâng: 2 tầng 3.0m, càng nâng: 1070mm, số seri: 202505101	385.000.000	41.708.333	343.291.667	358.000.000
Xe nâng điện 3.0 tấn, khung nâng: 2 tầng 3.0m, càng nâng: 1220mm, số seri: 202505103	385.000.000	27.100.806	357.899.194	372.000.000
Xe nâng điện 3.0 tấn, khung nâng: 3 tầng 4.5m, càng nâng: 1520mm, số seri: 202505104	430.000.000	33.615.079	396.384.921	407.000.000
Tổng cộng	**1.200.000.000**	**102.424.218**	**1.097.575.782**	**1.137.000.000**

5.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	154.811.950	154.811.950
Số dư cuối kỳ	**154.811.950**	**154.811.950**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	154.811.950	154.811.950
Số dư cuối kỳ	**154.811.950**	**154.811.950**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Tại ngày đầu kỳ	154.811.950	154.811.950
Tại ngày cuối kỳ	**154.811.950**	**154.811.950**

Danh mục tài sản cố định vô hình tại ngày kết thúc kỳ tài chính 6 tháng như sau:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Phần mềm máy tính			
Phần mềm Win Pro	154.811.950	154.811.950	-
Tổng cộng	**154.811.950**	**154.811.950**	-

5.9 Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí sửa chữa kho và văn phòng	1.576.747.780	2.151.511.647
	1.576.747.780	**2.151.511.647**

5.10 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải trả các nhà cung cấp khác		
Công ty TNHH Thành Lợi	2.389.458.500	-
	2.389.458.500	**-**

Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

5.11 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	Số đầu kỳ	Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ
	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	65.468.812	1.183.000.034	(1.122.565.736)	125.903.110
Thuế thu nhập doanh nghiệp	303.923.759	899.830.731	(754.071.858)	449.682.632
Thuế thu nhập cá nhân	151.576.586	282.366.036	(311.426.246)	122.516.376
	520.969.157	**2.365.196.801**	**(2.188.063.840)**	**698.102.118**

Toàn bộ nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác được thanh toán trong ngắn hạn.

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 là 10%, 8%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Thu nhập từ các hoạt động kinh doanh của Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.122.728.653	12.917.384.841
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	**13.122.728.653**	**12.917.384.841**
Thu nhập được miễn thuế	(8.623.575.000)	(8.628.503.000)
Thu nhập tính thuế	**4.499.153.653**	**4.288.881.841**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Tổng Thuế TNDN còn phải nộp	**899.830.731**	**857.776.368**

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.12 Phải trả người lao động

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền lương tháng 13 phải trả	-	509.422.000
Tiền lương bổ sung	228.359.241	-
Lương Tổng Giám đốc	510.148.000	-
	738.507.241	**509.422.000**

Tiền lương phải trả cho người lao động được xác định theo hợp đồng lao động và quy chế lương thưởng của Công ty. Tổng quỹ lương thực tế trong kỳ là 3.096.083.381 VND (cùng kỳ năm trước là 3.267.707.141 VND), tương ứng mức lương bình quân 24.572.090 VND/người/tháng.

5.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí tiền thuê đất (*)	2.906.004.510	-
Chi phí lương tháng 13, thưởng lễ	460.721.998	-
Chi phí quà tặng	-	53.500.000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.496.946	25.106.945
	3.369.223.454	**78.606.945**

(*) Đến thời điểm phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Cơ quan thuế chưa gửi thông báo tiền thuê đất. Tiền thuê đất trong kỳ này, Công ty tạm ghi nhận theo thông báo đơn giá thuê đất số 6479/TB-CCTKV02 ngày 22 tháng 05 năm 2025 của Chi Cục thuế Khu vực 2.

5.14 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.14.1 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải trả các bên liên quan		
Thù lao Hội đồng Quản trị	282.019.466	146.250.704
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.611.793.182	1.210.565.000
Các đối tượng khác - phải trả khác	6.210.623	28.210.623
	2.900.023.271	**1.385.026.327**

5.14.2 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.427.180.000	2.573.470.000
	1.427.180.000	**2.573.470.000**

5.15 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu kỳ	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Quỹ khen thưởng	55.382.783	244.457.958	(89.570.000)	210.270.741
Quỹ phúc lợi	41.892.783	244.457.958	(77.070.000)	209.280.741
	97.275.566	**488.915.916**	**(166.640.000)**	**419.551.482**

5.16 Vốn chủ sở hữu ("VCSH")

5.16.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
6 tháng đầu năm trước					
Tại ngày đầu kỳ	80.000.000.000	(190.000)	12.243.398.279	19.269.938.709	111.513.146.988
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	12.059.608.473	12.059.608.473
Chia cổ tức năm 2024	-	-	-	(15.999.960.000)	(15.999.960.000)
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(482.384.338)	(482.384.338)
Trích lập thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(347.316.724)	(347.316.724)
Tại ngày cuối kỳ	**80.000.000.000**	**(190.000)**	**12.243.398.279**	**14.499.886.120**	**106.743.094.399**
6 tháng cuối năm trước					
Tại ngày đầu kỳ	80.000.000.000	(190.000)	12.243.398.279	14.499.886.120	106.743.094.399
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	2.697.774.352	2.697.774.352
Tạm ứng cổ năm 2025	-	-	-	(6.399.984.000)	(6.399.984.000)
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(107.910.975)	(107.910.975)
Trích lập thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(77.695.901)	(77.695.901)
Tại ngày cuối kỳ	**80.000.000.000**	**(190.000)**	**12.243.398.279**	**10.612.069.596**	**102.855.277.875**
6 tháng đầu năm nay					
Tại ngày đầu kỳ	80.000.000.000	(190.000)	12.243.398.279	10.612.069.596	102.855.277.875
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	12.222.897.922	12.222.897.922
Chia cổ tức 2025	-	-	-	(5.599.986.000)	(5.599.986.000)
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(488.915.916)	(488.915.916)
Trích lập thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(352.019.460)	(352.019.460)
Tại ngày cuối kỳ	**80.000.000.000**	**(190.000)**	**12.243.398.279**	**16.394.046.142**	**108.637.254.421**

5.16.2 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Cổ đông	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty TNHH MTV Xây dựng Sài Gòn	16.000.000.000	20,00	16.000.000.000	20,00
Bà Nguyễn Thị Hương Ngân	25.284.420.000	31,61	25.284.420.000	31,61
Ông Trần Bình Khơi	16.050.400.000	20,06	16.050.400.000	20,06
Ông Hoàng Kiều Phong	7.642.260.000	9,55	7.642.260.000	9,55
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	8.357.320.000	10,45
Cổ phiếu mua lại của chính mình	200.000	0,00	200.000	0,00
	80.000.000.000	**100,00**	**80.000.000.000**	**100,00**

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, các cổ đông đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 032205973, thay đổi lần thứ 16 cấp ngày 08 tháng 04 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

5.16.3 Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/ bán ra công chúng		
- *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/ cổ phiếu.

5.16.4 Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ-2026-NAV ngày 15 tháng 05 năm 2026 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	5.599.986.000
• Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	488.915.916
• Trích thù lao Hội đồng Quản trị	352.019.460
	6.440.921.376

5.17 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

5.17.1 Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Từ 1 năm trở xuống (*)	200.000.000	240.000.000
	200.000.000	**240.000.000**

(*) Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên thể hiện tiền thuê xe ô tô phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Công ty thuê dưới hình thức thuê hoạt động với giá thuê lần lượt là 20.000.000 VND/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 12 tháng tính từ ngày 01 tháng 05 năm 2026.

5.17.2 Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	21.578.981.503	62.239.758.576
Doanh thu bán sản phẩm	20.983.074	233.165.935
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê kho bãi	9.740.187.059	9.130.672.619
Doanh thu dịch vụ cho thuê xe nâng	1.586.899.663	1.462.013.329
Doanh thu khác	110.819.653	199.759.909
	33.037.870.952	**73.265.370.368**

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

6.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn bán hàng hóa	20.768.900.370	60.518.300.947
Giá vốn bán sản phẩm	66.078.213	187.082.362
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.834.842.847	4.741.241.144
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(186.589.287)	(204.506.643)
	25.483.232.143	**65.242.117.810**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	2.056.927.753	796.472.743
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.627.095.000	8.628.503.000
	10.684.022.753	**9.424.975.743**

6.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.902.396.379	3.632.551.641
Chi phí vật liệu quản lý	216.066.706	178.318.404
Chi phí khấu hao tài sản cố định	44.949.498	44.949.498
Chi phí bằng tiền khác	1.090.809.205	1.193.741.340
	5.254.221.788	**5.049.560.883**

6.5 Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	39.424.218	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng (*)	303.473.410	622.622.635
Các khoản thu nhập khác	3.417.179	1.445.442
	346.314.807	**624.068.077**

(*) Theo các hợp đồng mua bán thép giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Intimex, trong trường hợp quá thời hạn thanh toán, Công ty Cổ phần Đầu tư Intimex phải thanh toán cho Công ty 1% trên giá trị chậm thanh toán. Tổng số tiền lãi chậm thanh toán mà Công ty Cổ phần Đầu tư Intimex phát sinh từ ngày 25/12/2025 đến ngày 17/06/2026 là 642.981.841 VND. Tuy nhiên, đến ngày 18 tháng 06 năm 2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Intimex chỉ mới thanh toán số tiền 239.488.940 VND.

Cho đến ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ này được phê duyệt, Công ty chưa có bằng chứng chắc chắn cũng như cơ sở có thể thu được số tiền còn lại phải thu từ Công ty Cổ phần Đầu tư Intimex là 403.492.901 VND.

Do đó, Công ty tạm thời không ghi nhận khoản lãi chậm thanh toán còn lại cho đến khi có cơ sở chắc chắn có thể thu được số tiền này từ Công ty Cổ phần Đầu tư Intimex.

6.6 Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Phạt do vi phạm hợp đồng	-	102.470.654
Xử lý hàng hư hỏng, kém chất lượng	201.015.521	-
Các chi phí khác	192.226	-
	201.207.747	**102.470.654**

6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND/ Cổ phiếu	Kỳ trước VND/ Cổ phiếu
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.222.897.922	12.059.608.473
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(488.915.916)	(482.384.338)
Trích thù lao Hội đồng Quản trị	(352.019.460)	(347.316.724)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	11.381.962.546	11.229.907.411
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	**1.423**	**1.404**

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

	Kỳ này Cổ phiếu	Kỳ trước Cổ phiếu
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	7.999.980	7.999.980
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**7.999.980**	**7.999.980**

6.8 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá mua hàng hóa đã bán	20.768.900.370	60.518.300.947
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	262.229.014	449.311.377
Chi phí nhân công	3.632.551.641	3.632.551.641
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.439.305.205	1.258.459.212
Chi phí dự phòng	(186.589.287)	(204.506.643)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.078.656.135	709.373.994
Chi phí khác	3.683.140.821	3.931.068.166
	30.678.193.899	**70.294.558.694**

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1 Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Từ 1 năm trở xuống	5.862.194.799	10.368.242.826
Trên 1 năm đến 5 năm	3.417.532.593	7.798.341.667
	9.279.727.391	**18.166.584.492**

Tổng số tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là doanh thu trong kỳ là 11.327.086.722 VND (kỳ trước là 10.592.685.948 VND).

7.2 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.

7.2.1 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, 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 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 kỳ tài chính 6 tháng, Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các thành viên Hội đồng Quản trị		
Ông Trần Bình Khơi	23.890.764	-
Ông Trần Minh Công	29.843.887	-
Ông Hoàng Kiều Phong		
- Lương	420.810.690	454.086.670
- Thù lao	29.843.887	-
Các thành viên Ban Kiểm soát		
Bà Nguyễn Thị Minh Châu	20.890.721	-
Ông Nguyễn Tôn Nhân	20.890.721	-
Ông Nguyễn Đình Minh	20.890.721	-
Các thành viên Ban điều hành		
Bà Trần Thị Mỹ Thạnh		
- Lương	388.259.670	366.822.740
- Thù lao	30.000.000	30.000.000
Ông Tôn Thất Kỳ Nam		
Lương	108.610.610	90.086.120
Thù lao	39.999.996	39.999.996
	1.133.931.667	**980.995.526**

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

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: công ty liên kết và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn		
Cổ tức được chia	8.627.095.000	8.628.503.000
Công ty Cổ phần MGA Việt Nam		
Mua tài sản cố định	1.750.000.000	1.350.000.000
Mua dịch vụ	120.000.000	40.000.000

7.3 Thông tin về bộ phận

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

Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận trên báo cáo tài chính vì 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.

7.4 Số liệu so sánh

7.4.1 Áp dụng chế độ kế toán mới

Kỳ tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 là kỳ tài chính đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Công ty thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Công ty áp dụng phương pháp phi hồi tố.

7.4.2 Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

Việc áp dụng chế độ kế toán mới dẫn đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ như sau:

	Mã số	31/12/2025 Số liệu trước điều chỉnh VND	Các điều chỉnh VND	01/01/2026 Số liệu sau điều chỉnh VND	Ghi chú
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ					
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	45.500.000.000	788.804.678	46.288.804.678	i
Phải thu ngắn hạn khác	135	858.814.108	(788.804.678)	70.009.430	i
Phải thu về cho vay dài hạn	215	350.000.000	(350.000.000)	-	ii
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	-	350.000.000	350.000.000	ii
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	2.530.200	2.530.200	iii
Phải trả ngắn hạn khác	320	1.387.556.527	(2.530.200)	1.385.026.327	iii

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và phải thu ngắn hạn khác
Tăng do trình bày lại khoản lãi tiền gửi dự thu từ phải thu ngắn hạn khác sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn theo hướng dẫn tại Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025.

(ii) Phải thu về cho vay dài hạn và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn
Tăng do trình bày lại khoản phải thu về cho vay dài hạn của bà Hoàng Thị Cúc sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn theo hướng dẫn tại Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025.

(iii) Phải trả cổ tức, lợi nhuận và phải trả ngắn hạn khác
Tăng do trình bày lại khoản cổ tức phải trả cho cổ đông từ phải trả ngắn hạn khác sang phải trả cổ tức, lợi nhuận theo hướng dẫn tại Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025.

7.5 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

Từ ngày kết thúc kỳ tài chính đến ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ được phê duyệt phát hành, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

TRẦN THỊ MỸ THẠNH
Người lập/ Kế toán trưởng

HOÀNG KIỀU PHONG
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Ho Chi Minh City Head Office
2/F Indochina Park Tower,
No. 4 Nguyen Dinh Chieu Street,
Tan Dinh Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam
Tel : +84 28 2220 0237
Fax : +84 28 2220 0265
Email: pkf.afchcm@pkf.afcvietnam.vn

Can Tho City branch
A1-28, Road 6, Cong An Residence,
Thanh Loi Area, Hung Phu Ward,
Can Tho City, Vietnam
Tel : +84 29 2382 7888
Fax : +84 29 2382 3209
Email: pkf.afcct@pkf.afcvietnam.vn

Northern Branch
Unit 1104, Sunrise Building
90 Tran Thai Tong, Cau Giay Ward,
Ha Noi City, Vietnam
Tel : +84 24 3200 2016
Fax : +84 24 3795 0832
Email: pkf.afcmb@pkf.afcvietnam.vn

Ha Thanh branch
5/F, No. 559 Km Ma
Giang Vo Ward, Ha Noi City
Vietnam
Tel : +84 24 3837 3666
Fax : +84 24 3219 1536
Email: pkf.afcht@pkf.afcvietnam.vn

www.pkf.afcvietnam.vn

PKF AFC Vietnam Auditing Co., Ltd. is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).