



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
QUÝ IV NĂM 2025**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
NAM MÊ KÔNG**



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

| <b>MỤC LỤC</b>                         | <b>Trang</b> |
|----------------------------------------|--------------|
| 1. Mục lục                             | 1            |
| 2. Thông tin chung                     | 2            |
| 3. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc       | 3            |
| 4. Bảng cân đối kế toán riêng          | 4 - 7        |
| 5. Báo cáo kết quả kinh doanh riêng    | 8            |
| 6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng    | 9 - 10       |
| 7. Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng | 11 - 28      |

0.1  
EAS

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

## THÔNG TIN CHUNG

---

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2002. Sau đó, Công ty cũng nhận được cấp các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 28 vào ngày 28 tháng 08 năm 2025.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và một số hoạt động khác được đăng ký trong Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp. Cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch trên Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội từ ngày 13 tháng 12 năm 2007.

Công ty có trụ sở chính tại Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Ông Kiều Xuân Nam  | Chủ tịch   |
| Ông Đặng Minh Huệ  | Thành viên |
| Ông Phạm Xuân Ưởng | Thành viên |
| Ông Phí Anh Dũng   | Thành viên |
| Ông Nguyễn Hoàng   | Thành viên |

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Ông Nguyễn Tuấn Minh  | Trưởng ban |
| Bà Nguyễn Thị Thu Nga | Thành viên |
| Bà Phạm Thị Vân       | Thành viên |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Ông Đặng Minh Huệ  | Tổng Giám đốc     |
| Ông Phạm Xuân Ưởng | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Hoàng   | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Võ Đình Lượng  | Phó Tổng Giám đốc |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Kiều Xuân Nam, Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ông Đặng Minh Huệ, Tổng Giám đốc.

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông ("Công ty") trình bày báo cáo này và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý IV năm 2025.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và 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 những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính Riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý IV năm 2025 và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng Quý IV năm 2025 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính Riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong Báo cáo tài chính. Công ty đã lập Báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("Báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 26 tháng 01 năm 2026.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



**Đặng Minh Huệ**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 01 năm 2026

116  
G  
H  
Đ  
K  
1-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG**

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

| Chỉ tiêu                                        | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b> |             | <b>2,358,136,561,523</b> | <b>2,538,671,000,017</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b> | <b>IV.1</b> | <b>16,110,119,582</b>    | <b>20,458,496,212</b>    |
| 1. Tiền                                         | 111        |             | 16,110,119,582           | 20,458,496,212           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                   | 112        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>            | <b>120</b> | <b>IV.2</b> | <b>70,000,000,000</b>    | -                        |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                       | 121        |             | -                        | -                        |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh     | 122        |             | -                        | -                        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 123        | IV.2        | 70,000,000,000           | -                        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         | <b>130</b> |             | <b>456,462,381,836</b>   | <b>481,684,728,841</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        | IV.3        | 34,517,601,655           | 71,730,140,218           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | IV.4        | 212,078,276,716          | 255,658,177,591          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                     | 133        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD   | 134        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 135        |             | 13,000,000,000           | 13,000,000,000           |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | IV.5        | 238,898,628,400          | 183,328,535,967          |
| 7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | 137        | IV.6        | (42,032,124,935)         | (42,032,124,935)         |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                      | 139        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                         | <b>140</b> | <b>IV.7</b> | <b>1,752,173,790,856</b> | <b>1,955,181,535,421</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                 | 141        |             | 1,752,173,790,856        | 1,955,181,535,421        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho               | 149        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b> |             | <b>63,390,269,249</b>    | <b>81,346,239,543</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        |             | 8,338,953,822            | 14,748,142,875           |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ          | 152        |             | 55,051,315,427           | 66,598,096,668           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 153        |             | -                        | -                        |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ   | 154        |             | -                        | -                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                        | 155        |             | -                        | -                        |

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| Chỉ tiêu                                        | Mã số      | Thuyết minh  | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|-------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |              | <b>712,206,988,945</b>   | <b>526,124,096,300</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |              | <b>187,791,096,136</b>   | <b>268,041,096,136</b>   |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |              | 18,020,096,136           | 18,020,096,136           |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |              | 169,750,000,000          | 250,000,000,000          |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |              | -                        | -                        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        |              | 21,000,000               | 21,000,000               |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)        | 219        |              | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |              | <b>13,601,517,342</b>    | <b>15,560,712,004</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | IV.8         | 10,981,338,950           | 12,853,015,728           |
| - Nguyên giá                                    | 222        |              | 27,638,878,970           | 27,523,058,970           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 223        |              | (16,657,540,020)         | (14,670,043,242)         |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |              | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                    | 225        |              | -                        | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 226        |              | -                        | -                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | IV.9         | 2,620,178,392            | 2,707,696,276            |
| - Nguyên giá                                    | 228        |              | 4,375,894,383            | 4,375,894,383            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 229        |              | (1,755,715,991)          | (1,668,198,107)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | <b>IV.10</b> | <b>9,856,955,458</b>     | <b>12,270,937,458</b>    |
| - Nguyên giá                                    | 231        |              | 57,777,144,124           | 57,777,144,124           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 232        |              | (47,920,188,666)         | (45,506,206,666)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |              | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |              | -                        | -                        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |              | -                        | -                        |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |              | <b>496,000,000,000</b>   | <b>227,000,000,000</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        | IV.11        | 100,000,000,000          | 81,000,000,000           |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        | IV.11        | 396,000,000,000          | 146,000,000,000          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |              | -                        | -                        |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)        | 254        |              | -                        | -                        |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |              | -                        | -                        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |              | <b>4,957,420,009</b>     | <b>3,251,350,702</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        |              | 618,580,254              | 17,607,845               |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |              | 4,338,839,755            | 3,233,742,857            |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |              | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |              | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>      | <b>270</b> |              | <b>3,070,343,550,468</b> | <b>3,064,795,096,317</b> |

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| Chỉ tiêu                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         | <b>300</b> |             | <b>1,577,078,793,787</b> | <b>1,680,959,670,491</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         | <b>310</b> |             | <b>1,193,518,798,880</b> | <b>1,667,398,621,672</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                | 311        | IV.12       | 67,331,702,932           | 414,173,241,599          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn          | 312        | IV.13       | 74,229,797,264           | 323,865,663,481          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước        | 313        | IV.14       | 41,259,304,427           | 36,519,175,493           |
| 4. Phải trả người lao động                    | 314        |             | 1,504,858,718            | 2,103,222,167            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                  | 315        | IV.15       | 158,488,887,825          | 162,842,712,070          |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                   | 316        |             | -                        | -                        |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD | 317        |             | -                        | -                        |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn          | 318        | IV.16       | 2,089,168,384            | 3,294,590,131            |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                     | 319        | IV.17       | 725,584,439,600          | 608,199,914,336          |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn         | 320        | IV.18       | 123,030,639,730          | 116,255,973,796          |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                | 321        |             | -                        | -                        |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                 | 322        |             | -                        | 144,128,599              |
| 13. Quỹ bình ổn giá                           | 323        |             | -                        | -                        |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu CP       | 324        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                         | <b>330</b> |             | <b>383,559,994,907</b>   | <b>13,561,048,819</b>    |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                 | 331        |             | -                        | -                        |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn           | 332        |             | -                        | -                        |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                   | 333        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh          | 334        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                    | 335        |             | -                        | -                        |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn           | 336        | IV.16       | 10,677,033,209           | 12,720,389,264           |
| 7. Phải trả dài hạn khác                      | 337        |             | -                        | -                        |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn           | 338        | IV.18       | 372,882,961,698          | 840,659,555              |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                      | 339        |             | -                        | -                        |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                           | 340        |             | -                        | -                        |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả           | 341        |             | -                        | -                        |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                 | 342        |             | -                        | -                        |
| 13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ        | 343        |             | -                        | -                        |

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| Chỉ tiêu                                       | Mã số      | Thuyết minh  | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |              | <b>1,493,264,756,681</b> | <b>1,383,835,425,826</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>IV.20</b> | <b>1,493,264,756,681</b> | <b>1,383,835,425,826</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |              | 1,364,142,580,000        | 1,251,509,390,000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |              | 1,364,142,580,000        | 1,251,509,390,000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |              | -                        | -                        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |              | 10,731,436,000           | 10,731,436,000           |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413        |              | -                        | -                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414        |              | -                        | -                        |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*)                            | 415        |              | -                        | -                        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416        |              | -                        | -                        |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417        |              | -                        | -                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |              | 2,100,000,000            | 2,100,000,000            |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp             | 419        |              | -                        | -                        |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              | 420        |              | 56,608,219               | 56,608,219               |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421        |              | 116,234,132,462          | 119,437,991,607          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |              | 6,804,801,607            | 54,245,825,748           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |              | 109,429,330,855          | 65,192,165,859           |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 422        |              | -                        | -                        |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b> |              | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431        |              | -                        | -                        |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ           | 432        |              | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>   | <b>440</b> |              | <b>3,070,343,550,468</b> | <b>3,064,795,096,317</b> |

Ứng Quang Sơn

Phan Tạ Thanh Huyền



Ngày 26 tháng 01 năm 2026

Đặng Minh Huệ

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                           | Mã số | Thuyết minh | QUÝ IV          |                 | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này |                  |
|----------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|------------------|
|                                                    |       |             | Năm nay         | Năm trước       | Năm nay                            | Năm trước        |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | IV.20       | 71,903,734,553  | 157,406,515,758 | 606,173,559,352                    | 611,367,733,216  |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -               | -               | -                                  | -                |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    | IV.20       | 71,903,734,553  | 157,406,515,758 | 606,173,559,352                    | 611,367,733,216  |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | IV.21       | 42,399,252,155  | 114,466,439,947 | 416,023,611,935                    | 434,791,751,454  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 29,504,482,398  | 42,940,075,811  | 190,149,947,417                    | 176,575,981,762  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | IV.22       | 6,051,206,883   | 8,165,494       | 6,346,402,565                      | 677,380,658      |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | IV.23       | 175,841,454     | 90,688,646      | 511,480,450                        | 1,001,702,116    |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                        | 23    |             | 175,841,454     | 90,688,646      | 511,480,450                        | 1,001,702,116    |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    |             | 5,195,090,970   | 11,288,788,876  | 27,828,486,298                     | 31,429,946,324   |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | IV.24       | 7,771,810,239   | 8,046,319,392   | 29,848,751,134                     | 31,260,195,932   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 22,412,946,618  | 23,522,444,391  | 138,307,632,100                    | 113,561,518,048  |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |             | 1,443,444,995   | 334,192,113     | 1,603,462,750                      | 402,611,952      |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |             | 1,007,907,630   | 22,314,401      | 3,439,731,633                      | 19,987,024,847   |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | 435,537,365     | 311,877,712     | (1,836,268,883)                    | (19,584,412,895) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 22,848,483,983  | 23,834,322,103  | 136,471,363,217                    | 93,977,105,153   |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | IV.25       | 6,492,206,719   | 6,141,635,442   | 28,147,129,260                     | 24,189,134,140   |
| 16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                    | 52    | IV.26       | (2,743,370,149) | 4,595,805,154   | (1,105,096,898)                    | 4,595,805,154    |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 19,099,647,413  | 13,096,881,507  | 109,429,330,855                    | 65,192,165,859   |

Ứng Quang Sơn  
Người lập biểu

Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng



Ngày 26 tháng 01 năm 2026

Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG**

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Chỉ tiêu                                                        | Mã số     | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                       |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                                                 |           |             | Năm nay                           | Năm trước             |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>               |           |             |                                   |                       |
| <b>1. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                          | <b>01</b> |             | <b>136,471,363,217</b>            | <b>93,977,105,153</b> |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>                              |           |             |                                   |                       |
| - Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư                          | 02        | IV.5+6      | 4,488,996,662                     | 4,558,323,595         |
| - Các khoản dự phòng                                            | 03        |             | -                                 | -                     |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá                                     | 04        |             | -                                 | -                     |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                   | 05        | IV.18       | (6,346,402,565)                   | (677,380,658)         |
| - Chi phí lãi vay                                               | 06        | IV.19       | 511,480,450                       | 1,001,702,116         |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                     | 06        |             | -                                 | -                     |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn lưu động</b> | <b>08</b> |             | <b>135,125,437,764</b>            | <b>98,859,750,206</b> |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                 | 09        |             | (105,472,347,005)                 | (187,537,394,209)     |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                       | 10        |             | 203,007,744,565                   | 220,910,926,619       |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                 | 11        |             | (371,534,857,156)                 | (38,111,864,026)      |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                  | 12        |             | 5,808,216,644                     | 30,868,950,485        |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                             | 13        |             | -                                 | -                     |
| - Tiền lãi vay đã trả                                           | 14        |             | (505,676,364)                     | (1,001,702,116)       |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                             | 15        |             | (25,016,457,503)                  | (32,948,057,736)      |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                         | 16        |             | -                                 | -                     |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                        | 17        |             | -                                 | -                     |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>            | <b>20</b> |             | <b>(158,587,939,055)</b>          | <b>91,040,609,223</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                  |           |             |                                   |                       |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác    | 21        |             | -                                 | -                     |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác | 22        |             | -                                 | -                     |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác         | 23        |             | -                                 | -                     |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24        |             | -                                 | -                     |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                      | 25        |             | (250,000,000,000)                 | -                     |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                  | 26        |             | 25,200,000,000                    | -                     |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia          | 27        |             | 222,594,348                       | 870,642,220           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                | <b>30</b> |             | <b>(224,577,405,652)</b>          | <b>870,642,220</b>    |

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

| Chỉ tiêu                                                            | Mã số     | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                          |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------------------|--------------------------|
|                                                                     |           |             | Năm nay                           | Năm trước                |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                  |           |             |                                   |                          |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH             | 31        |             | -                                 | -                        |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các CSH, mua lại cp của DN đã phát hành | 32        |             | -                                 | -                        |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                               | 33        |             | 408,633,792,027                   | 48,081,183,206           |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                              | 34        |             | (29,816,823,950)                  | (348,530,357,294)        |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                   | 35        |             | -                                 | -                        |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                          | 36        |             | -                                 | -                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                 | <b>40</b> |             | <b>378,816,968,077</b>            | <b>(300,449,174,088)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>               | <b>50</b> |             | <b>(4,348,376,630)</b>            | <b>(208,537,922,645)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                              | <b>60</b> |             | <b>20,458,496,212</b>             | <b>228,996,418,857</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ             | 61        |             | -                                 | -                        |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>             | <b>70</b> |             | <b>16,110,119,582</b>             | <b>20,458,496,212</b>    |

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

Ứng Quang Sơn  
Người lập biểu

Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng



Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ IV NĂM 2025

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư T.p Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2002. Sau đó, Công ty cũng nhận được cấp các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 28 vào ngày 28 tháng 08 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp, sản xuất, và một số hoạt động khác được đăng kí trong Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty căn cứ theo thời gian thực hiện các dự án bất động sản và thi công của các công trình.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Báo cáo tài chính Riêng Quý IV năm 2025 của Công ty bao gồm Văn phòng Công ty và đơn vị hạch toán phụ thuộc Công ty.

#### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 02 công ty con và 03 công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty này như sau:

#### Công ty con

| Stt | Tên Công ty                                                      | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính                              | Hoạt động chính         |
|-----|------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------------------------|
| 1   | Công ty TNHH Một thành viên Hoàng Kim Thái Nguyên <sup>(2)</sup> | 100%                 | 100%              | Xóm Hộ, Phường Vạn Xuân, Tỉnh Thái Nguyên | Kinh doanh bất động sản |
| 2   | Công ty Cổ phần Đầu tư DX Việt Nam <sup>(3)</sup>                | 90%                  | 90%               | Thôn Đặng, xã Thuận An, Hà Nội            | Kinh doanh bất động sản |

Công ty TNHH Một thành viên Hoàng Kim Thái Nguyên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 4601585022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 17 tháng 11 năm 2021.

Công ty Cổ phần Đầu tư DX Việt Nam được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 0100237612 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 30 tháng 6 năm 1995

| Stt | Tên Công ty                                         | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính                                                         | Hoạt động chính         |
|-----|-----------------------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1   | Công ty Cổ phần Mekonghomes                         | 30%                  | 30%               | Tầng 11, tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, p.Ô Chợ Dừa, T.p Hà Nội | Kinh doanh bất động sản |
| 2   | Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị | 35%                  | 35%               | Thôn Hà Thôn, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị                        | Kinh doanh bất động sản |
| 3   | Công ty cổ phần Phát triển Nhà MEKONG               | 48%                  | 48%               | Tầng 11, tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, p.Ô Chợ Dừa, T.p Hà Nội | Kinh doanh bất động sản |

Công ty Cổ phần Mekonghomes được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 0109929488 do Sở Kế hoạch và Đầu tư T.p Hà Nội cấp ngày 11 tháng 03 năm 2022.

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 3101117923 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Bình cấp ngày 16 tháng 8 năm 2022.

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ IV NĂM 2025**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty cổ phần Phát triển Nhà MEKONG được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 0111298342 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 11 năm 2025.

## II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 1. Mục đích lập Báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số I và Thuyết minh số IV.12. Công ty đã lập Báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2025 ("Báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 26 tháng 01 năm 2026.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

### 2. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

### 2. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 3. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (VND).

## III. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 2. Hàng tồn kho

*Hàng hoá bất động sản*

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MỀ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ IV NĂM 2025**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bất động sản, quyền sử dụng đất được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hoá bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hoá bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của hàng hoá bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hoá bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của hàng hoá bất động sản đó.

### **Hàng tồn kho khác**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho khác.

### **Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

### **3. Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

### **4. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3/1 TẬP A O 1/P

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MỀ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ IV NĂM 2025**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 5. Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

#### **Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê:**

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

#### **Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê:**

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

### 6. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

### Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc lâu dài được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

### 7. Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc        | 5 - 25 năm |
| Máy móc, thiết bị             | 6 - 10 năm |
| Phương tiện vận tải           | 6 - 10 năm |
| Thiết bị văn phòng            | 3 - 10 năm |
| Quyền sử dụng đất có thời hạn | 50 năm     |

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ IV NĂM 2025**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## **8. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

|               |             |
|---------------|-------------|
| Cơ sở hạ tầng | 20 - 30 năm |
|---------------|-------------|

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được ngừng ghi nhận trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

## **9. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

## **10. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

## **11. Các khoản đầu tư**

### **Đầu tư vào công ty con**

Khoản đầu tư vào công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

### **Đầu tư vào các công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

### **Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư**

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ IV NĂM 2025

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 12. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

### 13. Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

Các khoản hỗ trợ lãi suất đối với khách hàng mua nhà trước khi bàn giao nhà được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước".

### 14. Các khoản dự phòng

#### Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

#### Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ

Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các căn hộ và biệt thự đã bán trong quá khứ.

### 15. Ghi nhận doanh thu

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

#### Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro trọng yếu và các lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang cho người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

#### Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích trọng yếu gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ IV NĂM 2025**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm 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 hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai 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 giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 tới 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 nộp 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.

### **18. Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

11  
3  
H  
D  
11  
11



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG**

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ IV NĂM 2025**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**5. Phải thu khác**

|                                                              | <u>Số cuối kỳ</u>             | <u>Số đầu năm</u>             |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tạm ứng cho nhân viên                                        | 2,171,876,848                 | 1,904,032,163                 |
| Tạm ứng cho Chủ nhiệm đội thi công các công trình giao khoán | 48,561,000                    | 48,561,000                    |
| Tạm ứng chi phí Dự án (Bồi thường GPMB,...)                  | -                             | 1,937,065,508                 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC               | 2,930,472,638                 | 2,930,472,638                 |
| Phải thu Công ty CP Bất động sản Vinalinvest                 | 162,847,691,250               | 31,978,741,726                |
| Dương Minh Đức                                               | -                             | 132,000,000,000               |
| Trịnh Thị Xuân                                               | 58,800,000,000                | -                             |
| Các khoản phải thu khác                                      | 12,100,026,664                | 12,529,662,932                |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b><u>238,898,628,400</u></b> | <b><u>183,328,535,967</u></b> |

**6. Dự phòng nợ phải thu khó đòi**

|                     | <u>Số cuối kỳ</u>            |                        | <u>Số đầu năm</u>            |                        |
|---------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|
|                     | Giá gốc                      | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                      | Giá trị có thể thu hồi |
| Phải thu khách hàng | 29,032,124,935               | -                      | 29,032,124,935               | -                      |
| Phải thu cho vay    | 13,000,000,000               | -                      | 13,000,000,000               | -                      |
| <b>Cộng</b>         | <b><u>42,032,124,935</u></b> | <b>-</b>               | <b><u>42,032,124,935</u></b> | <b>-</b>               |

**7. Hàng tồn kho**

|                                                  | <u>Số cuối kỳ</u>               | <u>Số đầu năm</u>               |
|--------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Nguyên vật liệu                                  | 676,811,083                     | 676,811,083                     |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang              | 1,751,496,979,773               | 1,954,504,724,338               |
| - Chi phí dở dang các Dự án Bất động sản         | 1,749,894,535,082               | 1,952,902,279,647               |
| + Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên         | 17,875,490,467                  | 17,247,995,276                  |
| + Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2                    | 1,227,496,143,780               | 1,454,640,194,442               |
| + Dự án The Charms - Bình Dương                  | 498,266,759,044                 | 475,546,188,713                 |
| + Chi phí dở dang các Dự án bất động sản khác    | 6,256,141,791                   | 5,467,901,216                   |
| - Chi phí dở dang các công trình xây lắp và khác | 1,602,444,691                   | 1,602,444,691                   |
| Thành phẩm                                       | -                               | -                               |
| <b>Cộng</b>                                      | <b><u>1,752,173,790,856</u></b> | <b><u>1,955,181,535,421</u></b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ IV NĂM 2025

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 8. Tài sản cố định hữu hình

|                                   | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | Tổng cộng             |
|-----------------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                 |                          |                      |                        |                       |                       |
| Số dư đầu năm                     | 7,669,228,472            | 770,857,143          | 17,094,158,657         | 1,988,814,698         | 27,523,058,970        |
| Mua trong kỳ                      | -                        | -                    | -                      | 115,820,000           | 115,820,000           |
| Tăng khác trong kỳ                | -                        | -                    | -                      | -                     | -                     |
| Thanh lý, nhượng bán              | -                        | -                    | -                      | -                     | -                     |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>              | <b>7,669,228,472</b>     | <b>770,857,143</b>   | <b>17,094,158,657</b>  | <b>2,104,634,698</b>  | <b>27,638,878,970</b> |
| Trong đó:                         |                          |                      |                        |                       |                       |
| <i>Đã tài sản đã khấu hao hết</i> |                          | 540,857,143          | 1,114,181,273          | 1,337,932,833         | 2,992,971,249         |
| <b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>             |                          |                      |                        |                       |                       |
| Số dư đầu năm                     | 5,776,425,048            | 749,761,935          | 6,174,680,568          | 1,969,175,691         | 14,670,043,242        |
| Khấu hao trong kỳ                 | 343,397,172              | 21,081,984           | 1,597,997,736          | 25,019,886            | 1,987,496,778         |
| Tăng khác trong kỳ                | -                        | -                    | -                      | -                     | -                     |
| Thanh lý, nhượng bán trong kỳ     | -                        | -                    | -                      | -                     | -                     |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>              | <b>6,119,822,220</b>     | <b>770,843,919</b>   | <b>7,772,678,304</b>   | <b>1,994,195,577</b>  | <b>16,657,540,020</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>            |                          |                      |                        |                       |                       |
| Tại ngày đầu năm                  | 1,892,803,424            | 21,095,208           | 10,919,478,089         | 19,639,007            | 12,853,015,728        |
| Tại ngày cuối kỳ                  | 1,549,406,252            | 13,224               | 9,321,480,353          | 110,439,121           | 10,981,338,950        |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG**

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ IV NĂM 2025**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**9. Tài sản cố định vô hình**

Là giá trị quyền sử dụng đất thuê trả tiền một lần

|                                  | NGUYÊN GIÁ           | HAO MÒN LŨY KẾ       | GIÁ TRỊ CÒN LẠI      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm                    | 4,375,894,383        | 1,668,198,107        | 2,707,696,276        |
| Tăng do đầu tư, mua sắm trong kỳ | -                    | -                    |                      |
| Khấu hao trong kỳ                | -                    | 87,517,884           | (87,517,884)         |
| Giảm do thanh lý, nhượng bán     | -                    | -                    |                      |
| <b>Số dư cuối năm</b>            | <b>4,375,894,383</b> | <b>1,755,715,991</b> | <b>2,620,178,392</b> |

**10. Bất động sản đầu tư**

|                                  | NGUYÊN GIÁ            | HAO MÒN LŨY KẾ        | GIÁ TRỊ CÒN LẠI      |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Số đầu năm                       | 57,777,144,124        | 45,506,206,666        | 12,270,937,458       |
| Tăng do đầu tư, mua sắm trong kỳ | -                     | -                     |                      |
| Khấu hao trong kỳ                | -                     | 2,413,982,000         |                      |
| Giảm do thanh lý, nhượng bán     | -                     | -                     |                      |
| <b>Số cuối kỳ</b>                | <b>57,777,144,124</b> | <b>47,920,188,666</b> | <b>9,856,955,458</b> |

Bất động sản đầu tư là giá trị QSD đất và cơ sở hạ tầng tại Chợ Thương (Bắc Giang) và Chợ Bo (Thái Bình).

**11. Đầu tư tài chính dài hạn**

|                                                     | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Đầu tư vào Công ty con</b>                       | <b>100,000,000,000</b> | <b>81,000,000,000</b>  |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông            | -                      | 80,000,000,000         |
| Công ty TNHH Hoàng Kim Thái Nguyên                  | 1,000,000,000          | 1,000,000,000          |
| Công ty CP Đầu tư DX Việt Nam                       | 99,000,000,000         | -                      |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>      | <b>396,000,000,000</b> | <b>146,000,000,000</b> |
| Công ty Cổ phần Mekonghomes                         | 90,000,000,000         | 90,000,000,000         |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị | 56,000,000,000         | 56,000,000,000         |
| Công ty cổ phần Phát triển Nhà MEKONG               | 250,000,000,000        | -                      |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>496,000,000,000</b> | <b>227,000,000,000</b> |

Chi tiết tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại các công ty con và công ty liên kết như sau:

|                                                     | Tỷ lệ sở hữu |            | Tỷ lệ biểu quyết |            |
|-----------------------------------------------------|--------------|------------|------------------|------------|
|                                                     | Số cuối kỳ   | Số đầu năm | Số cuối kỳ       | Số đầu năm |
| <b>Công ty con</b>                                  |              |            |                  |            |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông            | 0%           | 80%        | 80%              | 80%        |
| Công ty TNHH Hoàng Kim Thái Nguyên                  | 100%         | 100%       | 100%             | 100%       |
| Công ty CP Đầu tư DX Việt Nam                       | 90%          | 0%         | 90%              | 0%         |
| <b>Công ty liên kết</b>                             |              |            |                  |            |
| Công ty Cổ phần Mekonghomes                         | 30%          | 0%         | 30%              | 0%         |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị | 35%          | 0%         | 35%              | 0%         |
| Công ty cổ phần Phát triển Nhà MEKONG               | 48%          | 0%         | 48%              | 0%         |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG**

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ IV NĂM 2025**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**12. Phải trả người bán**

|                                                           | Số cuối kỳ            | Số đầu năm             |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Phải trả nhà thầu thi công, tư vấn các Dự án bất động sản | 46,977,153,066        | 394,366,463,237        |
| Phải trả người bán khác                                   | 20,354,549,866        | 19,806,778,362         |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>67,331,702,932</b> | <b>414,173,241,599</b> |

**13. Người mua trả trước**

|                                                          | Số cuối kỳ            | Số đầu năm             |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Khách hàng nộp tiền theo tiến độ các Dự án bất động sản: | 72,034,877,264        | 323,789,330,923        |
| - Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2                            | 72,034,877,264        | 323,789,330,923        |
| Người mua trả trước khác                                 | 2,194,920,000         | 76,332,558             |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>74,229,797,264</b> | <b>323,865,663,481</b> |

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                                 | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Thuế GTGT                       | 3,925,290,586         | 2,129,234,323         |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp      | 36,450,442,927        | 33,319,771,170        |
| Thuế Thu nhập cá nhân           | 883,570,914           | 1,070,170,000         |
| Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất | -                     | -                     |
| Các loại thuế, phí khác         | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                     | <b>41,259,304,427</b> | <b>36,519,175,493</b> |

**15. Chi phí phải trả**

|                                             | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Trích trước chi phí các công trình          | 2,249,187,565          | 2,249,187,565          |
| Trích trước chi phí các Dự án bất động sản: | 153,204,850,365        | 158,446,320,381        |
| - Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên    | 3,809,621,390          | 3,809,621,390          |
| - Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2               | 141,546,723,724        | 146,788,193,740        |
| - Dự án Tổ hợp 310 Minh Khai                | 7,848,505,251          | 7,848,505,251          |
| Trích trước chi phí lãi vay                 | -                      | -                      |
| Trích trước chi phí sản xuất kinh doanh     | 3,034,849,895          | 2,147,204,124          |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>158,488,887,825</b> | <b>162,842,712,070</b> |

**16. Doanh thu chưa thực hiện**

|                              | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>              | <b>2,089,168,384</b>  | <b>3,294,590,131</b>  |
| Dự án Chợ Thương (Bắc Giang) | 2,089,168,384         | 2,089,168,384         |
| Dự án Chợ Bo (Thái Bình)     | -                     | 1,205,421,747         |
| <b>Dài hạn</b>               | <b>10,677,033,209</b> | <b>12,720,389,264</b> |
| Dự án Chợ Thương (Bắc Giang) | 10,677,033,209        | 12,720,389,264        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>12,766,201,593</b> | <b>16,014,979,395</b> |

1837-C  
**TY  
 AN  
 AN  
 KONG**  
 TP. HA

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG**

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ IV NĂM 2025**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**17. Phải trả ngắn hạn khác**

|                                                                  | <u>Số cuối kỳ</u>             | <u>Số đầu năm</u>             |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Các khoản đặt cọc liên quan đến sản phẩm các Dự án bất động sản: | 14,752,814,079                | 14,159,417,974                |
| - Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên                         | 7,111,508,860                 | 7,151,508,860                 |
| - Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2                                    | 1,807,193,105                 | -                             |
| - Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên                             | 5,834,112,114                 | 5,834,112,114                 |
| Công ty CP Bất động sản VINA INVEST                              | 650,000,000,000               | 590,260,000,000               |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                                 | 60,831,625,521                | 3,780,496,362                 |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b><u>725,584,439,600</u></b> | <b><u>608,199,914,336</u></b> |

**18. Vay**

|                         | <u>Số cuối kỳ</u>             | <u>Số đầu năm</u>             |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn</b>     | <b>123,030,639,730</b>        | <b>116,255,973,796</b>        |
| Vay ngân hàng           | 11,070,365,516                | 3,126,566,546                 |
| Vay tổ chức, cá nhân    | 111,960,274,214               | 111,960,274,214               |
| Vay dài hạn đến hạn trả | -                             | 1,169,133,036                 |
| <b>Vay dài hạn</b>      | <b>372,882,961,698</b>        | <b>840,659,555</b>            |
| Vay ngân hàng           | 372,882,961,698               | 840,659,555                   |
| Vay tổ chức, cá nhân    | -                             | -                             |
| <b>Cộng</b>             | <b><u>495,913,601,428</u></b> | <b><u>117,096,633,351</u></b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ IV NĂM 2025

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 19. Vốn chủ sở hữu

#### 19.1 - Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

|                    | Vốn cổ phần đã<br>phát hành | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng                |
|--------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| Số đầu năm         | 1,251,509,390,000           | 10,731,436,000          | 2,100,000,000            | 56,608,219                       | 119,437,991,607                      | 1,383,835,425,826        |
| Tăng vốn trong kỳ  | 112,633,190,000             | -                       | -                        | -                                | -                                    | 112,633,190,000          |
| Lợi nhuận trong kỳ | -                           | -                       | -                        | -                                | 109,429,330,855                      | 109,429,330,855          |
| Trả cổ tức         | -                           | -                       | -                        | -                                | (112,633,190,000)                    | (112,633,190,000)        |
| Số dư cuối kỳ      | <u>1,364,142,580,000</u>    | <u>10,731,436,000</u>   | <u>2,100,000,000</u>     | <u>56,608,219</u>                | <u>116,234,132,462</u>               | <u>1,493,264,756,681</u> |

#### 19.2 - Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số cuối kỳ  
Số đầu năm

136,414,258

125,150,939

Số lượng cổ phiếu đã phát hành

Cổ phiếu phổ thông

136,414,258

125,150,939

Cổ phiếu ưu đãi

-

-

Số lượng cổ phiếu đang phát hành

Cổ phiếu phổ thông

136,414,258

125,150,939

Cổ phiếu ưu đãi

-

-

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết và giao dịch chính thức trên Sàn Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là VC3 từ ngày 13 tháng 12 năm 2007. Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu).

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG**

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ IV NĂM 2025**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

|                                                       | Kỳ này<br>năm nay     | Kỳ này<br>năm trước    |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>20. Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</b> |                       |                        |
| <b>Tổng doanh thu</b>                                 | <b>71,903,734,553</b> | <b>157,406,515,758</b> |
| Trong đó:                                             |                       |                        |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản                     | 69,789,137,087        | 155,761,912,910        |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng                           | -                     | -                      |
| Doanh thu bán hàng hóa                                | -                     | -                      |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                            | 2,114,597,466         | 1,644,602,848          |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                   | <b>-</b>              | <b>-</b>               |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                | <b>71,903,734,553</b> | <b>157,406,515,758</b> |
| <b>21. Giá vốn hàng bán</b>                           |                       |                        |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản                       | 41,556,091,155        | 112,910,322,285        |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng                             | -                     | -                      |
| Giá vốn hàng hóa                                      | -                     | -                      |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ                              | 843,161,000           | 1,556,117,662          |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho              | -                     | -                      |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>42,399,252,155</b> | <b>114,466,439,947</b> |
| <b>22. Doanh thu hoạt động tài chính</b>              |                       |                        |
| Lãi tiền gửi, cho vay                                 | 6,051,206,883         | 8,165,494              |
| Lãi thanh lý khoản đầu tư                             | -                     | -                      |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>6,051,206,883</b>  | <b>8,165,494</b>       |
| <b>23. Chi phí tài chính</b>                          |                       |                        |
| Lãi vay                                               | 175,841,454           | 90,688,646             |
| Lỗ thanh lý các khoản đầu tư                          | -                     | -                      |
| Chi phí tài chính khác                                | -                     | -                      |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>175,841,454</b>    | <b>90,688,646</b>      |
| <b>24. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>               |                       |                        |
| Chi phí nhân viên quản lý                             | 3,911,207,428         | 4,999,844,504          |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                             | -                     | 6,488,617              |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                                 | 516,422,216           | 524,772,903            |
| Thuế, phí lệ phí                                      | 599,964,374           | 497,164,213            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                             | 1,805,952,477         | 1,561,723,112          |
| Chi phí khác                                          | 938,263,744           | 456,326,043            |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>7,771,810,239</b>  | <b>8,046,319,392</b>   |

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ IV NĂM 2025

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 25. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong kỳ báo cáo là 20% thu nhập chịu thuế.

#### 25.1. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

|                                                           | Kỳ này<br>năm nay    | Kỳ này<br>năm trước  |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                         | 22,848,483,983       | 23,834,322,103       |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty              | 4,569,696,797        | 4,766,864,420        |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                 |                      | 5,970,576,176        |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                 | (820,860,227)        | -                    |
| Thuế TNDN tạm nộp thu tiền theo tiến độ chuyển nhượng BĐS | 2,743,370,149        | (4,595,805,154)      |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN hiện hành năm trước          | -                    | -                    |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>6,492,206,719</b> | <b>6,141,635,442</b> |

#### 25.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ báo cáo. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đang áp dụng đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### 26. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

|                                                                               | Kỳ này<br>năm nay      | Kỳ này<br>năm trước  |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| 1% Thuế TNDN tạm nộp của các Hợp đồng mua bán ghi nhận doanh thu trong kỳ này | (2,743,370,149)        | 4,595,805,154        |
| <b>Cộng</b>                                                                   | <b>(2,743,370,149)</b> | <b>4,595,805,154</b> |

### 27. Nghiệp vụ với các bên liên quan

Danh sách các Bên liên quan tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 như sau

| Bên liên quan                                       | Mối quan hệ                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|
| Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên              | Công ty con                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư DX Việt Nam <sup>(3)</sup>   | Công ty con                        |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị | Công ty liên kết                   |
| Công ty Cổ phần Mekonghomes                         | Công ty liên kết                   |
| Công ty cổ phần Phát triển Nhà MEKONG               | Công ty liên kết                   |
| Ông Kiều Xuân Nam                                   | Chủ tịch HĐQT                      |
| Ông Đặng Minh Huệ                                   | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc |
| Ông Phạm Xuân Ưởng                                  | Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ       |
| Ông Phí Anh Dũng                                    | Thành viên HĐQT                    |
| Ông Nguyễn Hoàng                                    | Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ       |
| Ông Võ Đình Lượng                                   | Phó Tổng Giám đốc                  |
| Ông Nguyễn Tuấn Minh                                | Trưởng ban kiểm soát               |
| Bà Nguyễn Thị Thu Nga                               | Thành viên Ban kiểm soát           |
| Bà Phạm Thị Vân                                     | Thành viên Ban kiểm soát           |

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ IV NĂM 2025

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 27.1 Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc trong kỳ:

|                                              | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|----------------------------------------------|----------------|------------------|
| Chủ tịch và thành viên HĐQT không kiêm nhiệm | 184,200,000    | 184,200,000      |
| Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ban TGD      | 453,000,000    | 454,241,000      |
| Thành viên Ban TGD khác                      | 134,400,000    | 134,400,000      |
| Thành viên Ban Kiểm soát                     | 287,700,000    | 287,505,000      |



Ứng Quang Sơn  
Người lập biểu



Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng



Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc

