MEKONG GROUP
Think your way

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Signature Not Verified
Ký bởi: Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông
Email: info@nammekong.net
Thời gian ký: 29-10-2026 08:48:37

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

MỤC LỤC **Trang**

1. Mục lục	1
2. Thông tin chung	2
3. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
5. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	8
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
7. Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 30

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 30 vào ngày 23 tháng 09 năm 2026.

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 kỳ 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.

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 hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán Quý III năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 Công ty con trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 và công ty con 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 hợp nhất; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và công ty con 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 hợp nhất 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con vào ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III năm 2026 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý III năm 2026 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0101311837 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG
Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2,612,205,891,588**	**2,337,532,871,201**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**IV.1**	**191,193,275,451**	**18,919,626,618**
1. Tiền	111		51,193,275,451	18,919,626,618
2. Các khoản tương đương tiền	112		140,000,000,000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**-**	**70,000,000,000**
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	13,000,000,000	83,000,000,000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124		(13,000,000,000)	(13,000,000,000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**586,826,729,526**	**469,825,893,362**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV.3	100,629,739,182	35,361,113,181
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV.4	133,365,343,330	212,098,276,716
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	IV.5	381,863,771,949	251,398,628,400
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	IV.6	(29,032,124,935)	(29,032,124,935)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**IV.7**	**1,767,483,781,859**	**1,715,397,081,972**
1. Hàng tồn kho	141		1,767,483,781,859	1,715,397,081,972
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**66,702,104,752**	**63,390,269,249**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161		367,191,749	8,338,953,822
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		66,334,913,003	55,051,315,427
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**684,915,494,480**	**692,691,083,256**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**18,041,096,136**	**187,791,096,136**
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
6. Phải thu dài hạn khác	216		21,000,000	21,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**16,549,127,894**	**17,497,450,307**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV.8	13,994,587,915	14,877,271,915
- Nguyên giá	*222*		*35,996,439,581*	*34,708,446,854*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*223*		*(22,001,851,666)*	*(19,831,174,939)*
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	2,554,539,979	2,620,178,392
- Nguyên giá	*228*		*4,375,894,383*	*4,375,894,383*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*229*		*(1,821,354,404)*	*(1,755,715,991)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**IV.10**	**7,451,464,117**	**9,856,955,458**
- Nguyên giá	241		34,625,641,815	57,777,144,124
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(27,174,177,698)	(47,920,188,666)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**-**	**-**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**567,053,445,249**	**396,387,831,586**
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	IV.11	526,553,445,249	396,387,831,586
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		40,500,000,000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**75,820,361,084**	**81,157,749,769**
1. Chi phí trả trước dài hạn	271		412,386,814	618,580,254
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		3,233,742,857	4,240,696,310
3. Tài sản dài hạn khác	273		-	-
4. Lợi thế thương mại	274		72,174,231,413	76,298,473,205
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**280**		**3,297,121,386,068**	**3,030,223,954,457**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1,729,920,365,537**	**1,543,166,058,241**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1,074,349,036,391**	**1,162,273,063,334**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV.12	95,335,242,047	67,331,702,932
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV.13	138,178,190,072	74,229,797,264
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	IV.14	28,653,206,073	43,836,272,965
4. Phải trả người lao động	314		2,092,012,795	1,515,858,718
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV.15	14,794,959,977	121,712,178,941
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	IV.16	2,089,168,384	2,089,168,384
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	IV.17	681,245,982,829	725,860,444,400
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	IV.18	111,960,274,214	125,697,639,730
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**655,571,329,146**	**380,892,994,907**
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	9,144,518,264	10,677,033,209
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	IV.18	646,426,810,882	370,215,961,698
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		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1,567,201,020,532**	**1,487,057,896,216**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**IV.19**	**1,567,201,020,532**	**1,487,057,896,216**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,487,950,340,000	1,364,142,580,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,487,950,340,000	1,364,142,580,000
- 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		64,454,299,518	108,151,213,854
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*4,343,453,854*	*8,249,717,333*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		60,110,845,664	*99,901,496,521*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1,908,336,795	1,876,058,143
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		**-**	**-**
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**3,297,121,386,069**	**3,030,223,954,457**

Ngày 28 tháng 10 năm 2026

Ứng Quang Sơn	Phan Tạ Thanh Huyền	Đặng Minh Huệ
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		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	**85,855,710,455**	**121,466,632,645**	**354,601,736,987**	**535,891,141,780**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	IV.20	**85,855,710,455**	**121,466,632,645**	**354,601,736,987**	**535,891,141,780**
4. Giá vốn hàng bán	11	IV.21	60,538,014,453	93,932,453,343	241,479,863,508	374,065,959,210
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**25,317,696,002**	**27,534,179,302**	**113,121,873,479**	**161,825,182,570**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	IV.22	1,238,943,467	187,016,380	2,747,253,093	567,537,009
7. Chi phí tài chính	22	IV.23	70,551,665	71,444,879	1,432,880,713	335,638,996
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*70,551,665*	*71,444,879*	*1,432,880,713*	*335,638,996*
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		*34,225,298*	*14,062,500*	*165,613,663*	*45,312,661*
9. Chi phí bán hàng	25		5,993,435,939	6,118,591,841	25,648,459,444	22,633,395,328
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	IV.24	8,682,527,125	9,309,758,453	30,415,482,493	25,057,985,245
11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**11,844,350,038**	**12,235,463,009**	**58,537,917,585**	**114,411,012,671**
12. Thu nhập khác	31		3,225,484,480	95,542,023	20,725,484,480	160,347,755
13. Chi phí khác	32		2,831,423,526	451,822,310	2,939,536,978	2,431,899,289
14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	**40**		**394,060,954**	**(356,280,287)**	**17,785,947,502**	**(2,271,551,534)**
15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	**50**		**12,238,410,992**	**11,879,182,722**	**76,323,865,087**	**112,139,461,137**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	IV.25	2,482,405,248	2,400,640,292	16,213,019,423	21,708,848,182
17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	IV.26	-	-	-	1,638,273,251
18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN	**60**		**9,756,005,744**	**9,478,542,430**	**60,110,845,664**	**88,792,339,704**
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		9,729,417,439	9,424,478,385	60,078,567,013	88,708,529,960
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		26,588,306	54,064,045	32,278,652	83,809,744
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**IV.28**	**65.6**	**69.1**	**404.0**	**650.3**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu [đối với công ty cổ phần]	**71**		**65.6**	**69.1**	**404.0**	**650.3**

Ngày 28 tháng 10 năm 2026

Ứng Quang Sơn	Phan Tạ Thanh Huyền	Đặng Minh Huệ
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**	**76,323,865,087**	**112,139,461,137**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02	19,384,284,943	3,893,832,415
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2,747,253,093)	(567,537,009)
- Chi phí lãi vay	06	1,432,880,713	335,638,996
- Các khoản điều chỉnh khác	06	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn lưu động	***20***	***94,393,777,650***	***115,801,395,539***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(116,882,111,260)	(210,231,647,871)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(51,028,179,499)	287,302,543,916
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	107,246,212,715	(348,431,165,042)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	8,177,955,513	18,424,430,181
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1,432,880,713)	(346,563,903)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(31,493,837,465)	(23,016,457,503)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(17,580,353)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		***8,963,356,588***	***(160,497,464,683)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1,323,992,727)	-
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(13,000,000,000)	-
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	83,000,000,000	-
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(170,500,000,000)	-
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2,660,801,304	1,755,168,286
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(99,163,191,423)***	***1,755,168,286***

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	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	329,847,804,482	187,303,133,284
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(67,374,320,814)	(29,816,823,950)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	**262,473,483,668**	**157,486,309,334**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**	**172,273,648,833**	**(1,255,987,063)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**18,919,626,618**	**82,016,083,730**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**191,193,275,451**	**80,760,096,667**

Ngày 28 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Ứng Quang Sơn	Phan Tạ Thanh Huyền	Đặng Minh Huệ
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông ("Công ty") - trước đây **Công ty Cổ phần Xây dựng số 3** - 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 30 vào ngày 23 tháng 09 năm 2026.

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 kinh doanh.

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.

2. Cơ cấu tổ chức Tập đoàn

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 02 Công ty con và 04 Công ty liên kết:

Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Hoạt động chính
Công ty TNHH Hoàng Kim Thái Nguyên	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư DX Việt Nam	90%	90%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Mekonghomes	30%	30%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	35%	35%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Phát triển Nhà MEKONG	32,34%	32,34%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Đô thị Cát Khánh	15%	15%	Kinh doanh bất động sản

II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

1. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và các Công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính 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 được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (VND).

4. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam 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 hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

5. Cơ cở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế.

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

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 hóa 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 hợp nhất 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.

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 cấn 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

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:

Quyền sử dụng đất	20 - 30 năm
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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 và các Công ty con.

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. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã được thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

12. Các khoản đầu tư

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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 hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

13. 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 và Công ty conđã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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 hợp nhất 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 và các Công ty con 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.

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

Thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư được xác định là phần doanh thu được chia sẻ và xác định một cách chắc chắn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

16. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu của dự án. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

17. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệnh tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm 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 năm 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 năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty và các công ty con 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 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 và các công ty con 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.

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty và các công ty con 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.

IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CĐKT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	28,108,362,546	4,240,135,315
Tiền gửi ngân hàng	23,084,912,905	14,679,491,303
Các khoản tương đương tiền (*)	140,000,000,000	-
Cộng	**191,193,275,451**	**18,919,626,618**

(*) Là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn dưới 3 tháng.

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng	-	70,000,000,000
Cho vay Công ty TNHH MTV Mai Động	13,000,000,000	13,000,000,000
Cộng	**13,000,000,000**	**83,000,000,000**

(*) Là các khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4% tới 5%/năm.

3. Phải thu khách hàng	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Phải thu khách hàng bất động sản	73,821,705,682	7,871,135,964
- Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	-	-
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phổ Yên	*1,745,595,500*	*1,745,595,500*
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	*72,076,110,182*	*6,125,540,464*
Phải thu khách hàng công trình xây lắp	22,627,697,474	23,487,529,812
Phải thu khách hàng khác	4,180,336,026	4,002,447,405
Cộng	**100,629,739,182**	**35,361,113,181**

4. Trả trước người bán	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Trả trước các nhà thầu - Bất động sản	119,800,936,597	202,294,056,118
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	*63,050,288,513*	*151,249,099,263*
- Dự án The Charm Bình Dương	*49,348,379,762*	*26,615,078,562*
- Các dự án bất động sản khác	*7,402,268,322*	*24,429,878,293*
Trả trước người bán - Công trình xây lắp	7,783,628,876	7,677,195,019
Trả trước người bán khác	5,780,777,857	2,127,025,579
Cộng	**133,365,343,330**	**212,098,276,716**

Trả trước người bán dài hạn		
- Dự án Hòa Bình	-	*169,750,000,000*
Cộng	**-**	**169,750,000,000**

5. Phải thu khác	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Tạm ứng cho nhân viên	10,198,332,376	2,171,876,848
Tạm ứng cho Chủ nhiệm đội thi công công trình giao khoán	32,932,000	48,561,000

Tạm ứng chi phí Dự án (Bồi thường GPMB, ...)	16,121,147,000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC	2,930,472,638	2,930,472,638
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	315,223,118,758	162,847,691,250
Trịnh Thị Xuân	-	58,800,000,000
Các khoản phải thu khác	37,357,769,177	24,600,026,664
Cộng	**381,863,771,949**	**251,398,628,400**

6. Dự phòng nợ phải thu khó đòi

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	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	-	-	-	-
Cộng	**29,032,124,935**	**-**	**29,032,124,935**	**-**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nguyên vật liệu	676,811,083	676,811,083
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1,766,806,970,776	1,714,720,270,889
- Chi phí dở dang các Dự án Bất động sản	1,765,755,693,792	1,713,117,826,198
+ Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phổ Yên	*24,253,915,068*	*19,807,592,953*
+ Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	*1,012,346,538,277*	*1,185,631,765,554*
+ Dự án The Charms - Bình Dương	*717,938,438,916*	*498,266,759,044*
+ Chi phí dở dang các Dự án bất động sản khác	*11,216,801,531*	*9,411,708,647*
- Chi phí dở dang các công trình xây lắp và khác	1,051,276,984	1,602,444,691
Thành phẩm	-	-
Cộng	**1,767,483,781,859**	**1,715,397,081,972**

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	**14,636,219,261**	**873,434,238**	**17,094,158,657**	**2,104,634,698**	**34,708,446,854**
Mua trong kỳ	-	-	1,287,992,727	-	1,287,992,727
Tăng khác trong kỳ			-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**14,636,219,261**	**873,434,238**	**18,382,151,384**	**2,104,634,698**	**35,996,439,581**
Trong đó:					
Đã tài sản đã khấu hao hết		*540,857,143*	*1,114,181,273*	*1,337,932,833*	*2,992,971,249*
HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	**9,190,880,089**	**873,434,238**	**7,772,975,396**	**1,993,885,216**	**19,831,174,939**
Khấu hao trong kỳ	782,301,348	-	1,359,420,336	28,955,043	2,170,676,727
Tăng khác trong kỳ			-	-	-
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**9,973,181,437**	**873,434,238**	**9,132,395,732**	**2,022,840,259**	**22,001,851,666**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	5,445,339,172	-	9,321,183,261	110,749,482	14,877,271,915
Tại ngày cuối kỳ	**4,663,037,824**	**-**	**9,249,755,652**	**81,794,439**	**13,994,587,915**

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	1,755,715,991	2,620,178,392
Tăng do đầu tư, mua sắm trong kỳ	-	-	
Khấu hao trong kỳ	-	65,638,413	(65,638,413)
Giảm do thanh lý, nhượng bán	-	-	
Số dư cuối năm	**4,375,894,383**	**1,821,354,404**	**2,554,539,979**

10. Bất động sản đầu tư	NGUYÊN GIÁ	HAO MÒN LŨY KẾ	GIÁ TRỊ CÒN LẠI
Số đầu năm	57,777,144,124	47,920,188,666	9,856,955,458
Tăng do đầu tư, mua sắm trong kỳ	-	-	
Khấu hao trong kỳ	-	2,405,491,341	
Giảm do thanh lý, nhượng bán	(23,151,502,309)	(23,151,502,309)	
Số cuối kỳ	**34,625,641,815**	**27,174,177,698**	**7,451,464,117**

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

11. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	**526,000,000,000**	**396,000,000,000**
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	380,000,000,000	250,000,000,000
Công ty TNHH Đô thị Cát Khánh	40,500,000,000	
Phần lợi nhuận từ Công ty liên kết	553,445,249	387,831,586
Cộng	**567,053,445,249**	**396,387,831,586**

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
Công ty con				
Công ty TNHH Hoàng Kim Thái Nguyên	100%	100%	100%	100%
Công ty CP Đầu tư DX Việt Nam	90%	90%	90%	90%
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Mekonghomes	30%	30%	30%	30%
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	35%	35%	35%	35%
Công ty cổ phần Phát triển Nhà MEKONG	32,34%	48%	32,34%	48%
Công ty TNHH Đô thị Cát Khánh	15%	0%	15%	0%

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	75,454,612,705	46,977,153,066
Phải trả người bán khác	19,880,629,342	20,354,549,866
Cộng	**95,335,242,047**	**67,331,702,932**

13. Người mua trả trước	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Khách hàng nộp tiền theo tiến độ các Dự án bất động sản:	136,413,016,079	72,034,877,264
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	*136,413,016,079*	*72,034,877,264*
Người mua trả trước khác	1,765,173,993	2,194,920,000
Cộng	**138,178,190,072**	**74,229,797,264**

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số cuối kỳ	**Số đầu năm**
Thuế GTGT	7,165,513,584	3,940,942,934
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	21,045,472,758	39,011,759,117
Thuế Thu nhập cá nhân	442,219,731	883,570,914
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	-	-
Các loại thuế, phí khác	-	-
Cộng	**28,653,206,073**	**43,836,272,965**

15. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	**Số đầu năm**
Trích trước chi phí các công trình	3,136,833,336	3,136,833,336
Trích trước chi phí các Dự án bất động sản:	11,658,126,641	115,770,065,261
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phổ Yên	*3,809,621,390*	*3,809,621,390*
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	-	*104,111,938,620*
- Dự án Tổ hợp 310 Minh Khai	*7,848,505,251*	*7,848,505,251*
Trích trước chi phí lãi vay	-	2,805,280,344
Trích trước chi phí sản xuất kinh doanh	-	-
Cộng	**14,794,959,977**	**121,712,178,941**

16. Doanh thu chưa thực hiện	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Ngắn hạn	**2,089,168,384**	**2,089,168,384**
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	2,089,168,384	2,089,168,384
Dài hạn	**9,144,518,264**	**10,677,033,209**
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	9,144,518,264	10,677,033,209
Cộng	**11,233,686,648**	**12,766,201,593**

17. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Khách hàng đặt cọc giữ chỗ các Dự án bất động sản:	12,945,620,974	14,752,814,079
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phổ Yên	*7,111,508,860*	*7,111,508,860*
- 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*	*650,000,000,000*
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	18,300,361,855	61,107,630,321
Cộng	**681,245,982,829**	**725,860,444,400**

18 Vay

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	**111,960,274,214**	**125,697,639,730**
Vay ngân hàng	-	13,737,365,516
Vay tổ chức, cá nhân	111,960,274,214	111,960,274,214
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-
Vay dài hạn	**646,426,810,882**	**370,215,961,698**
Vay ngân hàng	646,426,810,882	370,215,961,698
Vay tổ chức, cá nhân	-	-
Cộng	**758,387,085,096**	**495,913,601,428**

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 phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	**1,364,142,580,000**	**10,731,436,000**	**2,100,000,000**	**56,608,219**	**108,151,213,854**	**1,876,058,143**	**1,487,057,896,216**
Tăng vốn trong kỳ	20,000,000,000	-	-	-	-	-	**20,000,000,000**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	60,110,845,664	32,278,652	60,143,124,316
Trả cổ tức	103,807,760,000	-	-	-	(103,807,760,000)	-	-
Số dư cuối kỳ	**1,487,950,340,000**	**10,731,436,000**	**2,100,000,000**	**56,608,219**	**64,454,299,518**	**1,908,336,795**	**1,567,201,020,532**

19.2 - Cổ phiếu	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**125,150,939**	**136,414,258**
Số lượng cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	148,795,034	136,414,258
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	148,795,034	136,414,258
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 30 tháng 09 năm 2026: 10.000 VND/cổ phiếu).

20. Doanh thu	**Kỳ này năm nay**	**Kỳ này năm trước**
Tổng doanh thu	**85,855,710,455**	**121,466,632,645**
Trong đó:		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	83,554,497,011	117,259,942,794
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-
Doanh thu bán hàng hóa	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2,301,213,444	4,206,689,851
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**85,855,710,455**	**121,466,632,645**

21. Giá vốn hàng bán	**Kỳ này năm nay**	**Kỳ này năm trước**
Giá vốn kinh doanh bất động sản	59,882,611,567	91,336,482,365
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	-
Giá vốn hàng hóa	-	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	655,402,886	2,595,970,978
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng	**60,538,014,453**	**93,932,453,343**

22. Doanh thu hoạt động tài chính	**Kỳ này năm nay**	**Kỳ này năm trước**
Lãi tiền gửi, cho vay	1,238,943,467	187,016,380
Lãi thanh lý khoản đầu tư	-	-
Cộng	**1,238,943,467**	**187,016,380**

23. Chi phí tài chính	**Kỳ này năm nay**	**Kỳ này năm trước**
Lãi tiền vay	70,551,665	71,444,879
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	-
Dự phòng các khoản đầu tư	-	-
Cộng	**70,551,665**	**71,444,879**

24. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**Kỳ này năm nay**	**Kỳ này năm trước**
Chi phí nhân viên quản lý	5,722,032,420	4,769,740,182
Chi phí đồ dùng văn phòng	19,159,906	416,685
Chi phí khấu hao TSCĐ	571,046,228	512,978,199
Thuế, phí lệ phí	437,222,358	46,930,596
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,630,484,389	2,875,413,074
Chi phí khác	302,581,824	1,104,279,717
Cộng	**8,682,527,125**	**9,309,758,453**

25. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

25.1. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp	**Kỳ này năm nay**	**Kỳ này năm trước**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12,238,410,992	11,879,182,722
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	2,447,682,198	2,375,836,544
Các khoản điều chỉnh tăng	*34,723,050*	*24,803,748*
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thuế TNDN tạm nộp thu tiền theo tiến độ chuyển nhượng BĐS	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN hiện hành năm trước	-	-
Cộng	**2,482,405,248**	**2,400,640,292**

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 và các Công ty con 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 và các Công ty con 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 năm nay**	**Kỳ này năm trước**
1% Thuế TNDN tạm nộp của các Hợp đồng mua bán ghi nhận doanh thu trong kỳ này	-	-
Cộng	**-**	**-**

27. Nghiệp vụ với các bên liên quan

Danh sách các Bên liên quan tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2026 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	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
Công ty TNHH Đô thị Cát Khánh	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
Bà Phan Tạ Thanh Huyền	Kế toán trưởng
Ông Kiều Xuân Phan	Bên liên quan của ông Kiều Xuân Nam

Thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ báo cáo:

	Năm nay	Năm trước
Chủ tịch và thành viên HĐQT không kiêm nhiệm	249,981,000	184,200,000
Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ban TGĐ	644,835,000	453,000,000
Thành viên Ban TGĐ khác	197,427,000	134,400,000
Thành viên Ban Kiểm soát	417,789,000	287,700,000

28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty và các Công ty con sử dụng các thông tin sau để xác định lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	9,729,417,439	9,424,478,385
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	9,729,417,439	9,424,478,385
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	148,795,034	136,414,258
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**65**	**69**

Ngày 28 tháng 10 năm 2026

Ứng Quang Sơn	Phan Tạ Thanh Huyền	Đặng Minh Huệ
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**