MEKONG GROUP
Think your way

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 08:49:15

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 riêng	4 - 7
5. Báo cáo kết quả kinh doanh riêng	8
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 11
7. Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 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 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.

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 III năm 2026.

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 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý III năm 2026 và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 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 III năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 ("Báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 28 tháng 10 năm 2026.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2,574,486,645,277**	**2,321,359,852,639**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**IV.1**	**167,629,427,573**	**16,110,119,582**
1. Tiền	111		27,629,427,573	16,110,119,582
2. Các khoản tương đương tiền	112		140,000,000,000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	IV.2	-	**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		13,000,000,000	83,000,000,000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(13,000,000,000)	(13,000,000,000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**573,200,591,287**	**456,462,381,836**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV.3	99,503,600,943	34,517,601,655
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV.4	133,365,343,330	212,078,276,716
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	369,363,771,949	238,898,628,400
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**	**1,766,954,521,665**	**1,715,397,081,972**
1. Hàng tồn kho	141		1,766,954,521,665	1,715,397,081,972
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**66,702,104,752**	**63,390,269,249**
1. Chi phi 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 (tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**708,816,638,367**	**712,108,845,545**
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
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		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**13,177,948,443**	**13,601,517,387**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV.8	10,623,408,464	10,981,338,995
- Nguyên giá	222		28,926,871,697	27,638,878,970
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(18,303,463,233)	(16,657,539,975)
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)
IV. 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)
V. 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		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**666,500,000,000**	**496,000,000,000**
1. Đầu tư vào công ty con	261	IV.11	100,000,000,000	100,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	IV.11	526,000,000,000	396,000,000,000
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		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**3,646,129,671**	**4,859,276,564**
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. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**280**		**3,283,303,283,644**	**3,033,468,698,184**

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1,710,942,543,745**	**1,542,792,885,821**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1,055,371,214,599**	**1,161,899,890,914**
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	137,560,010,071	74,229,797,264
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	IV.14	28,558,689,707	43,750,105,345
4. Phải trả người lao động	314		2,081,007,895	1,504,858,718
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 XD	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	662,991,862,304	725,584,439,600
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 CP	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 (tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1,572,360,739,899**	**1,490,675,812,363**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**IV.20**	**1,572,360,739,899**	**1,490,675,812,363**
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		71,522,355,680	113,645,188,144
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		9,837,428,144	6,804,801,607
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		61,684,927,536	106,840,386,537
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
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**		**3,283,303,283,644**	**3,033,468,698,184**

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

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	**85,229,280,457**	**120,199,315,664**	**353,661,998,592**	**534,269,824,799**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	IV.20	**85,229,280,457**	**120,199,315,664**	**353,661,998,592**	**534,269,824,799**
4. Giá vốn hàng bán	11	IV.21	60,228,868,067	93,667,493,685	241,098,507,822	373,624,359,780
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**25,000,412,390**	**26,531,821,979**	**112,563,490,770**	**160,645,465,019**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	IV.22	1,153,522,976	131,229,456	2,660,801,304	295,195,682
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. Chi phí bán hàng	25		5,993,435,939	6,118,591,841	25,648,459,444	22,633,395,328
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	IV.24	10,654,750,684	8,618,557,429	28,088,859,286	22,076,940,895
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**9,435,197,078**	**11,854,457,286**	**60,054,092,631**	**115,894,685,482**
11. Thu nhập khác	31		3,225,484,480	95,212,023	20,725,484,480	160,017,755
12. Chi phí khác	32		2,831,281,053	451,747,024	2,938,734,153	2,431,824,003
13. Lợi nhuận khác	**40**		**394,203,427**	**(356,535,001)**	**17,786,750,327**	**(2,271,806,248)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**9,829,400,505**	**11,497,922,285**	**77,840,842,958**	**113,622,879,234**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	IV.25	2,435,459,567	2,389,733,862	16,155,915,422	21,654,922,541
16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	IV.26	-	-	-	1,638,273,251
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**7,393,940,938**	**9,108,188,423**	**61,684,927,536**	**90,329,683,442**

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	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**		**77,840,842,958**	**113,622,879,234**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02	IV.5+6	19,034,449,297	3,369,078,946
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	IV.18	(1,153,522,976)	(295,195,682)
- Chi phí lãi vay	06	IV.19	70,551,665	335,638,996
- Các khoản điều chỉnh khác	06		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***95,792,320,944***	***117,032,401,494***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(116,738,209,451)	(157,248,197,038)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(51,557,439,693)	287,302,543,916
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		85,429,901,186	(348,535,618,846)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		8,177,955,513	4,367,944,354
- 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		31,205,425	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(11,790,984,254)***	***(120,443,947,526)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(1,323,992,727)	-
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		(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***

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	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 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		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**		**151,519,307,991**	**38,797,530,094**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**16,110,119,582**	**20,458,496,212**
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**		**167,629,427,573**	**59,256,026,306**

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

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 30 vào ngày 23 tháng 09 năm 2026.

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 III năm 2026 của Công ty bao gồm Văn phòng Công ty và đơn vị hạch toán phụ

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 02 công ty con và 04 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 [2]	100%	100%	Số 16A đường Nha Trang, P. Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư DX Việt Nam [3]	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

Công ty liên kết

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, P. Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty cổ phần Phát triển Nhà MEKONG	32,34%	32,34%	Tầng 11, tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, p.Ô Chợ Dừa, T.p Hà	Kinh doanh bất động sản

4	Công ty TNHH Đô thị Cát Khánh	15%	15%	Số 04 Hoàng Quốc Việt, Phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai	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 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.

Công ty TNHH Đô thị Cát Khánh được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 4101677557 do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp ngày 27 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 III năm 2026 ("Báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 28 tháng 10 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

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 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 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 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.

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

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.

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.

Doanh thu cho thuê

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 riêng 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. 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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

17. 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 giữa niên độ 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 trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải nộp 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 hoặc 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 các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch 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 hoặc 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 các công ty con, chi nhánh, 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 lệch 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 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 -hập 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.

IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	5,339,502,965	2,588,644,484
Tiền gửi ngân hàng	22,289,924,608	13,521,475,098
Các khoản tương đương tiền (*)	140,000,000,000	-
Cộng	**167,629,427,573**	**16,110,119,582**

(*) 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 ngắn 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	13,000,000,000	13,000,000,000
Cộng	**13,000,000,000**	**83,000,000,000**

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu khách hàng các Dự án 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	3,054,197,787	3,158,935,879
Cộng	**99,503,600,943**	**34,517,601,655**

4. Trả trước người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước nhà thầu các Dự án 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 Charms - 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 nhà thầu các Công trình xây lắp	7,783,628,876	7,677,195,019
Trả trước người bán khác	5,780,777,857	2,107,025,579
Cộng	**133,365,343,330**	**212,078,276,716**

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 các 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
VinaInvest	315,223,118,758	162,847,691,250
Trịnh Thị Xuân	-	58,800,000,000
Các khoản phải thu khác	24,857,769,177	12,100,026,664
Cộng	**369,363,771,949**	**238,898,628,400**

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	-
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	1,766,277,710,582	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	522,016,790	1,602,444,691
Thành phẩm	-	-
Cộng	**1,766,954,521,665**	**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	**7,669,228,517**	**770,857,143**	**17,094,158,612**	**2,104,634,698**	**27,638,878,970**
Mua trong kỳ	-	-	1,287,992,727	-	1,287,992,727
Tăng khác trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**7,669,228,517**	**770,857,143**	**18,382,151,339**	**2,104,634,698**	**28,926,871,697**
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	**6,119,822,220**	**770,857,143**	**7,772,975,396**	**1,993,885,216**	**16,657,539,975**
Khấu hao trong kỳ	257,547,879	-	1,359,420,336	28,955,043	1,645,923,258
Tăng khác trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**6,377,370,099**	**770,857,143**	**9,132,395,732**	**2,022,840,259**	**18,303,463,233**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	1,549,406,297	-	9,321,183,216	110,749,482	10,981,338,995
Tại ngày cuối kỳ	**1,291,858,418**	**-**	**9,249,755,607**	**81,794,439**	**10,623,408,464**

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 con	**100,000,000,000**	**100,000,000,000**
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	99,000,000,000
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
Đầu tư gốp vốn đơn vị khác	**40,500,000,000**	
Công ty TNHH Đô thị Cát Khánh	40,500,000,000	-
Cộng	**666,500,000,000**	**496,000,000,000**

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 & Nhà ở Xã hội Bảo Ninh 2	*136,413,016,079*	*72,034,877,264*
Người mua trả trước khác	1,146,993,992	2,194,920,000
Cộng	**137,560,010,071**	**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	3,925,290,586
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	20,950,956,392	38,941,243,845
Thuế Thu nhập cá nhân	442,219,731	883,570,914
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	-	-
Các loại thuế, phí khác	-	-
Cộng	**28,558,689,707**	**43,750,105,345**

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
Các khoản đặt cọc liên quan đến sản phẩm 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	46,241,330	60,831,625,521
Cộng	**662,991,862,304**	**725,584,439,600**

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**

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

Ngân hàng	**Số dư cuối kỳ**	**Mục đích vay**
Vay ngắn hạn	**-**	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	Vay vốn lưu động
Vay dài hạn	**646,426,810,882**	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	627,867,568,001	Dự án The Charms - Bình Dương
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	18,559,242,881	Công trình NOXH
Cộng	**646,426,810,882**	

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	Tổng cộng
Số đầu năm	**1,364,142,580,000**	**10,731,436,000**	**2,100,000,000**	**56,608,219**	**113,645,188,144**	**1,490,675,812,363**
Tăng vốn trong kỳ	20,000,000,000	-	-	-	-	**20,000,000,000**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	61,684,927,536	61,684,927,536
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**	**71,522,355,680**	**1,572,360,739,899**

19.2 - Cổ phiếu	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**148,795,034**	**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 bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	**Kỳ này năm nay**	**Kỳ này năm trước**
Tổng doanh thu	**85,229,280,457**	**120,199,315,664**
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	1,674,783,446	2,939,372,870
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**85,229,280,457**	**120,199,315,664**

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	346,256,500	2,331,011,320
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng	**60,228,868,067**	**93,667,493,685**

22. Doanh thu hoạt động tài chính	**Kỳ này năm nay**	**Kỳ này năm trước**
Lãi tiền gửi, cho vay	1,153,522,976	131,229,456
Lãi thanh lý khoản đầu tư	-	-
Cộng	**1,153,522,976**	**131,229,456**

23. Chi phí tài chính	**Kỳ này năm nay**	**Kỳ này năm trước**
Lãi vay	70,551,665	71,444,879
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	-
Chi phí tài chính khác	-	-
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	5,656,032,420	4,736,740,182
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	2,713,707,948	2,217,944,053
Chi phí khác	1,257,581,824	1,103,547,714
Cộng	**10,654,750,684** -	**8,618,557,429**

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 năm nay**	**Kỳ này năm trước**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9,829,400,505	11,497,922,285
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	1,965,880,101	2,299,584,457
Các khoản điều chỉnh tăng	*469,579,466*	*90,149,405*
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	**2,435,459,567**	**2,389,733,862**

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 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

27.1 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

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

	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

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