

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)



Người ký: Công ty cổ phần Tập
đoàn Nam Mê Kông
Email: ngabtc14@gmail.com
Ký ngày: 30-03-2026 09:56:40

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11-36



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

0101311837, đăng ký lần đầu ngày 17/09/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 13/03/2026
Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội.

Hội đồng quản trị

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Xuân Ưông	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Võ Đình Lượng	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Đại diện theo pháp luật

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch
-------------------	----------

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MỀ KÔNG

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- 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 được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025, Thông tư 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026

TM Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Đặng Minh Huệ

Số: 287 /BCKT-TC/AVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông, được lập ngày 25/03/2026, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



Trần Trí Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN Kiểm toán số
0895-2023-126-1
Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Lê Thùy Dương
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN Kiểm toán số
2879-2025-126-1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**Mẫu số B 01 - DN/HN****BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.337.532.871.201	2.640.648.204.607
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	18.919.626.618	82.016.083.730
1. Tiền	111		18.919.626.618	26.967.083.730
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	55.049.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	70.000.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		70.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		469.825.893.362	522.033.133.167
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	35.361.113.181	71.730.140.218
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	212.098.276.716	255.658.177.591
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	13.000.000.000	13.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	251.398.628.400	223.676.940.293
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(42.032.124.935)	(42.032.124.935)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	1.715.397.081.972	1.955.181.535.421
1. Hàng tồn kho	141		1.715.397.081.972	1.955.181.535.421
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		63.390.269.249	81.417.452.289
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	8.338.953.822	14.750.967.420
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		55.051.315.427	66.666.484.869
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		692.691.083.256	446.124.038.305
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		187.791.096.136	268.041.096.136
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	18.020.096.136	18.020.096.136
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4	169.750.000.000	250.000.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	21.000.000	21.000.000
II. Tài sản cố định	220		17.497.450.307	15.560.712.004
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	14.877.271.915	12.853.015.728
- Nguyên giá	222		34.708.446.854	27.523.058.970
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(19.831.174.939)	(14.670.043.242)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	2.620.178.392	2.707.696.276
- Nguyên giá	228		4.375.894.383	4.375.894.383
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.755.715.991)	(1.668.198.107)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	9.856.955.458	12.270.937.458
- Nguyên giá	231		57.777.144.124	57.777.144.124
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(47.920.188.666)	(45.506.206.666)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.13	-	711.717.335
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	711.717.335
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	396.387.831.586	146.288.224.670
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		396.387.831.586	146.288.224.670
VI. Tài sản dài hạn khác	260		81.157.749.769	3.251.350.702
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	618.580.254	17.607.845
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.240.696.310	3.233.742.857
3. Lợi thế thương mại	269	V.14	76.298.473.205	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)	270		3.030.223.954.457	3.086.772.242.912

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤTTại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.543.166.058.241	1.681.019.402.477
I. Nợ ngắn hạn	310		1.162.273.063.334	1.667.458.353.658
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	67.331.702.932	414.173.241.599
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	74.229.797.264	323.865.663.481
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	43.836.272.965	36.578.907.479
4. Phải trả người lao động	314		1.515.858.718	2.103.222.167
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	121.712.178.941	162.842.712.070
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	2.089.168.384	3.294.590.131
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	725.860.444.400	608.199.914.336
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	125.697.639.730	116.255.973.796
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	144.128.599
II. Nợ dài hạn	330		380.892.994.907	13.561.048.819
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	10.677.033.209	12.720.389.264
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	370.215.961.698	840.659.555
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.487.057.896.216	1.405.752.840.435
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1.487.057.896.216	1.405.752.840.435
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.364.142.580.000	1.251.509.390.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.364.142.580.000	1.251.509.390.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.731.436.000	10.731.436.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.100.000.000	2.100.000.000
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		56.608.219	56.608.219
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		108.156.833.691	121.028.328.160
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.391.966.645	55.562.299.494
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		99.764.867.046	65.466.028.666
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.870.438.306	20.327.078.056
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	440		3.030.223.954.457	3.086.772.242.912

Người lập biểu



Ung Quang Sơn

Kế toán trưởng



Phan Tạ Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc




Đặng Minh Huệ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	607.676.951.737	611.367.733.216
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		607.676.951.737	611.367.733.216
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	416.376.891.479	434.791.751.454
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		191.300.060.258	176.575.981.762
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.133.922.203	1.024.201.884
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	511.480.450	1.001.702.116
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		511.480.450	1.001.702.116
7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		99.606.916	85.240.738
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	27.828.486.298	31.429.946.324
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	36.768.402.473	31.295.019.935
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		131.425.220.156	113.958.756.009
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.603.462.750	402.611.952
12. Chi phí khác	32	VI.7	3.440.177.133	20.002.882.425
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.836.714.383)	(19.600.270.473)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		129.588.505.773	94.358.485.536
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	30.868.711.554	24.248.866.127
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.125.503.936)	4.595.805.154
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		99.845.298.155	65.513.814.255
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		99.764.867.046	65.466.028.666
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		80.431.109	47.785.589
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.11	781	562
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.12	769	512

Người lập biểu



Ung Quang Sơn

Kế toán trưởng



Phan Tạ Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đặng Minh Huệ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		129.588.505.773	94.358.485.536
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		11.375.030.597	4.558.323.595
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.233.529.119)	(762.621.396)
- Chi phí lãi vay	06		511.480.450	1.001.702.116
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		136.241.487.701	99.155.889.851
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		21.138.017.992	(263.277.575.040)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		239.872.773.335	220.910.926.619
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(520.963.149.821)	(38.332.007.817)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5.811.041.189	30.868.950.485
- Tiền lãi vay đã trả	14		(511.480.450)	(1.001.702.116)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(25.016.457.503)	(32.948.057.736)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(144.128.599)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(143.571.896.156)	15.376.424.246
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		(115.820.000)	(1.202.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(70.000.000.000)	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(250.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		18.683.785.952	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		3.090.505.015	870.642.220
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(298.341.529.033)	869.440.220

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH (cổ đông không kiểm soát của công ty con)	31		-	52.800.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		411.300.792.027	48.081.183.206
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(32.483.823.950)	(348.530.357.294)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		378.816.968.077	(247.649.174.088)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(63.096.457.112)	(231.403.309.622)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		82.016.083.730	313.419.393.352
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		18.919.626.618	82.016.083.730

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Ung Quang Sơn



Phan Tạ Thanh Huyền



Đặng Minh Huệ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101311837, đăng ký lần đầu ngày 17/09/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 13/03/2026; Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty: 1.364.142.580.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 1.364.142.580 cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Kinh doanh Bất động sản, xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Và các hoạt động khác đăng ký trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp**5.1. Tổng số các công ty con, công ty liên kết**

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 02 công ty

Số lượng các công ty liên kết được hợp nhất: 03 công ty

5.2. Danh sách các công con được hợp nhất

Tên công ty con	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên	100%	100%	Xóm Hộ, phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê.
Công ty CP Đầu tư DX Việt Nam	90%	90%	Thôn Đặng, Xã Thuận An, TP Hà Nội. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê

5.3. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Mekonghomes	30%	30%	Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê.
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	35%	35%	Thôn Hà Thôn, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị. Hoạt động chính: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê.
Công ty CP Phát triển Nhà Mekong	32%	32%	Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê.

5.4. Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 79 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, có 76 cán bộ nhân viên).

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Bộ Tài chính Hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 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. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

Đầu tư vào công ty liên doanh, 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 lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ 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.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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 hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa 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 trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể:

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

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư**Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm
- Tài sản cố định khác	05 năm

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BDSĐT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Quyền sử dụng đất	20 - 30 năm
- Cơ sở hạ tầng	20 - 30 năm

6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên. Công ty mở sổ kế toán để ghi chép và phân ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các chi phí, doanh thu chung mà các bên tham gia hợp đồng phải gánh chịu hoặc được hưởng được phân chia theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

7. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN 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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Doanh thu chưa thực hiện không bao gồm:

- Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ;
- Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Từng kỳ kế toán, doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào doanh thu trong kỳ.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thường hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 năm.

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**20.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

20.2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

20.3. Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

20.4. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**

Đơn vị tính: VND

1. Tiền	31/12/2025	01/01/2025
	Tiền mặt tại quỹ	4.240.135.315
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.679.491.303	6.203.935.290
Các khoản tương đương tiền	-	55.049.000.000
	18.919.626.618	82.016.083.730

2. Các khoản đầu tư tài chính**2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	70.000.000.000	70.000.000.000	-	-
	70.000.000.000	70.000.000.000	-	-

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,8%/năm đến 7,8%/năm.

2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị theo Phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo Phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty CP Mekonghomes	90.000.000.000	90.107.850.242	90.000.000.000	90.064.389.440
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	56.000.000.000	56.273.077.714	56.000.000.000	56.223.835.230
Công ty CP Phát triển Nhà Mekong	250.000.000.000	250.006.903.630	-	-
	396.000.000.000	396.387.831.586	146.000.000.000	146.288.224.670

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	6.125.540.464	9.733.916.149
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động	11.198.454.622	11.198.454.622
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	7.159.240.000
Các khách hàng thuộc Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	1.745.595.500	1.745.595.500
Khách hàng khác	9.095.014.372	7.878.046.646
Bên liên quan		
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	37.268.223	34.014.887.301
Ông Kiều Xuân Nam	-	13.335.470.900
Ông Kiều Xuân Phan	-	19.277.285.401
Ông Phạm Xuân Ưởng	-	1.402.131.000
Ông Nguyễn Hoàng	37.268.223	-
	35.361.113.181	71.730.140.218
Dài hạn		
Phải thu khách hàng dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	18.020.096.136	18.020.096.136
	18.020.096.136	18.020.096.136

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh	107.735.436.182	171.651.525.644
Công ty CP Đại Phúc Complex	42.878.335.145	42.878.335.145
Khách hàng khác	61.484.505.389	41.128.316.802
	212.098.276.716	255.658.177.591
Dài hạn		
Ông Nguyễn Hoàng Hà (i)	169.750.000.000	250.000.000.000
	169.750.000.000	250.000.000.000

- (i) Khoản ứng trước cho ông Nguyễn Hoàng Hà để chuyển nhượng quyền sử dụng đất các lô đất tại Hòa Bình với tổng diện tích là 30,6 ha. Thời gian thực hiện chuyển nhượng là 36 tháng kể từ ngày 18/12/2024.

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Mai Động	13.000.000.000	13.000.000.000	13.000.000.000	13.000.000.000
	13.000.000.000	13.000.000.000	13.000.000.000	13.000.000.000

Cho Công ty TNHH MTV Mai Động vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất 1,06%/tháng. Tại ngày 31/12/2025 Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ giá trị khoản cho vay này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**6. Phải thu khác**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các bên khác				
Tạm ứng	14.671.876.848	1.114.321.278	44.092.371.671	1.114.321.278
Lãi cho vay	108.069.671	-	579.424.612	-
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC	2.930.472.638	2.930.472.638	2.930.472.638	2.930.472.638
Dương Minh Đức (i)	-	-	132.000.000.000	-
Công ty CP Bất động sản Vina Invest (ii)	162.847.691.250	-	31.978.741.726	-
Đối tượng khác	67.718.792.337	1.565.799.167	8.052.818.486	1.565.799.167
Bên liên quan				
Ông Kiều Xuân Nam	1.105.397.290	-	3.921.888.390	-
Ông Kiều Xuân Phan	659.594.896	-	-	-
Ông Phạm Xuân Ưởng	368.392.650	-	-	-
Ông Nguyễn Hoàng	488.182.270	-	121.222.770	-
Ông Đặng Minh Huệ	500.158.550	-	-	-
	251.398.628.400	5.610.593.083	223.676.940.293	5.610.593.083
Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	21.000.000	-	21.000.000	-
	21.000.000	-	21.000.000	-

- (i) Khoản tiền ứng cho ông Dương Minh Đức chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư DX Việt Nam, trong năm 2025 hợp đồng đã thực hiện và được thanh lý.
- (ii) Khoản ứng trước hỗ trợ tài chính cho đối tác theo biên bản thỏa thuận hỗ trợ tài chính ký ngày 01/07/2024 giữa Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông và Công ty Cổ phần Bất động sản Vina Invest. Khoản này sẽ được bù trừ khi hai bên xác nhận lợi nhuận phát sinh từ hợp tác đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MỀ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**7. Nợ xấu**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	23.421.531.852	-	23.421.531.852	-
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	-	7.159.240.000	-
Đội xây dựng số 5 - Nguyễn Xuân Sơn	3.259.879.117	-	3.259.879.117	-
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động - NM Cơ khí Mai Lâm	11.198.454.622	-	11.198.454.622	-
CN Nhà máy VLXD - Dự phòng PTKĐ	1.803.958.113	-	1.803.958.113	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Mai động	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	5.610.593.083	-	5.610.593.083	-
Công ty Hạ tầng & Đô thị Vinaconex	504.900.000	-	504.900.000	-
Công ty Cam Lâm	852.017.000	-	852.017.000	-
Đặng Anh Tuấn	500.000.000	-	500.000.000	-
CN Nhà máy VLXD	392.104.371	-	392.104.371	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC	2.930.472.638	-	2.930.472.638	-
Công nợ cũ NM VLXD	431.099.074	-	431.099.074	-
	42.032.124.935	-	42.032.124.935	-

8. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	676.811.083	-	676.811.083	-
Chi phí SXKD dở dang	1.714.720.270.889	-	1.954.504.724.338	-
Dự án Khu đô thị Báo Ninh 2	1.185.631.765.554	-	1.450.193.872.327	-
Dự án The Charm Bình Dương	498.266.759.044	-	475.546.188.713	-
Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	19.807.592.953	-	19.180.097.762	-
Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	4.679.561.066	-	4.679.561.066	-
Các dự án khác	6.334.592.272	-	4.905.004.470	-
	1.715.397.081.972	-	1.955.181.535.421	-

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: 1.185.631.765.554

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MỀ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**9. Chi phí trả trước**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Ngắn hạn		
Hoa hồng môi giới nhà chưa bán giao	8.301.069.000	14.664.610.295
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	37.884.822	86.357.125
	<u>8.338.953.822</u>	<u>14.750.967.420</u>
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	618.580.254	17.607.845
	<u>618.580.254</u>	<u>17.607.845</u>

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**Phụ lục số 01****11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	<u>Quyền sử dụng đất</u>
Nguyên giá	
Số dư 01/01/2025	4.375.894.383
Số dư 31/12/2025	<u>4.375.894.383</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư 01/01/2025	1.668.198.107
Khấu hao trong kỳ	87.517.884
Số dư 31/12/2025	<u>1.755.715.991</u>
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2025	2.707.696.276
Tại ngày 31/12/2025	<u>2.620.178.392</u>

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	<u>Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng</u>
Nguyên giá	
Số dư 01/01/2025	57.777.144.124
Số dư 31/12/2025	<u>57.777.144.124</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư 01/01/2025	45.506.206.666
Khấu hao trong kỳ	2.413.982.000
Số dư 31/12/2025	<u>47.920.188.666</u>
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2025	12.270.937.458
Tại ngày 31/12/2025	<u>9.856.955.458</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Bất động sản đầu tư tại 31/12/2025 là giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại chợ Thương (Bắc Giang) và chợ Bo (Thái Bình).

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025.

13. Tài sản dở dang dài hạn

Xây dựng cơ bản dở dang	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Xây dựng cơ bản dở dang khác	-	711.717.335
	<u>-</u>	<u>711.717.335</u>

14. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh		
Số dư 01/01/2025		-
Số dư 31/12/2025		<u>82.484.835.893</u>
Giá trị đã phân bổ		
Số dư 01/01/2025		-
Số phân bổ trong kỳ		6.186.362.688
Số dư 31/12/2025		<u>6.186.362.688</u>
Giá trị lợi thế thương mại còn lại		
Tại ngày 01/01/2025		-
Tại ngày 31/12/2025		<u>76.298.473.205</u>

15. Phải trả người bán

	<u>Giá trị và số có khả năng trả nợ</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Ngắn hạn		
Tổng công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp - CTCP	143.449.689	315.104.503.837
Công ty CP Vinaconex 25	23.199.577.923	45.446.077.923
Đội Xây dựng số 5 - Nguyễn Xuân Sơn	10.199.076.505	10.199.076.505
Khách hàng khác	33.789.598.815	43.423.583.334
	<u>67.331.702.932</u>	<u>414.173.241.599</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MỀ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**16. Người mua trả tiền trước**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	74.081.634.607	206.686.245.864
Khách hàng khác	122.792.379	43.572.558
Bên liên quan		
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2		
Ông Kiều Xuân Nam	-	53.448.782.451
Ông Kiều Xuân Phan	-	38.698.651.763
Đặng Minh Huệ	25.370.278	24.988.410.845
	<u>74.229.797.264</u>	<u>323.865.663.481</u>

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Phải nộp				01/01/2025
	<u>31/12/2025</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	
Thuế GTGT phải nộp	3.940.942.934	1.857.566.395	45.857.784	2.129.234.323
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.011.759.117	30.648.713.464	25.016.457.503	33.379.503.156
Thuế thu nhập cá nhân	883.570.914	412.544.614	599.143.700	1.070.170.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	895.996.638	895.996.638	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	7.000.000	7.000.000	-
	<u>43.836.272.965</u>	<u>33.821.821.111</u>	<u>26.564.455.625</u>	<u>36.578.907.479</u>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18. Chi phí phải trả

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí các dự án bất động sản	115.770.065.261	157.520.686.763
Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	104.111.938.620	145.862.560.122
Dự án Minh Khai	7.848.505.251	7.848.505.251
Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	3.809.621.390	3.809.621.390
Trích trước chi phí công trình xây lắp	3.136.833.336	2.884.215.304
Trích trước chi phí lãi vay	2.805.280.344	2.437.810.003
	<u>121.712.178.941</u>	<u>162.842.712.070</u>

19. Doanh thu chưa thực hiện

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Ngắn hạn		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	2.089.168.384	2.089.168.384
Dự án Chợ Bò (Thái Bình)	-	1.205.421.747
	<u>2.089.168.384</u>	<u>3.294.590.131</u>
Dài hạn		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	10.677.033.209	12.720.389.264

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	10.677.033.209	12.720.389.264
20. Phải trả khác		
	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	797.677.521	923.977.521
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	256.200.000	-
Công ty CP Bất động sản Vina Invest (i)	650.000.000.000	590.260.000.000
Khách hàng đặt giữ chỗ mua sản phẩm bất động sản tại các dự án:		
Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	2.677.499.541	-
Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	7.111.508.860	7.151.508.860
Dự án Phan Đình Phùng - Thái Nguyên	5.834.112.114	5.834.112.114
Phải trả phải nộp khác	59.183.446.364	4.030.315.841
	725.860.444.400	608.199.914.336

- (i) Khoản tiền hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án khu đô thị Bảo Ninh 2 giữa Công ty và Công ty CP Bất động sản Vina Invest (Vina) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTDT/NKM-VNI ngày 27/12/2023.

21. Vay và nợ thuê tài chính**21.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	31/12/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
Ngân hàng	11.070.365.516	35.750.830.329	27.807.031.359	3.126.566.546
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa (i)	11.070.365.516	15.840.820.329	7.897.021.359	3.126.566.546
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An (v)	-	19.910.010.000	19.910.010.000	-
Vay nợ DH đến hạn trả	114.627.274.214	2.667.000.000	1.169.133.036	113.129.407.250
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva (ii)	111.960.274.214	-	-	111.960.274.214
Ngân hàng TMCP kỹ thuật Việt Nam (iii)	-	-	806.933.040	806.933.040
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa (iv)	-	-	362.199.996	362.199.996
Ngân hàng TMCP Việt Nam	2.667.000.000	2.667.000.000	-	-
	125.697.639.730	38.417.830.329	28.976.164.395	116.255.973.796

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**21.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	31/12/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
Ngân hàng				
Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (iii)	-		689.742.870	689.742.870
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa (iv)	-		150.916.685	150.916.685
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An (vi)	354.192.255.423	354.192.255.423	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở (vii)	16.023.706.275	18.690.706.275	2.667.000.000	-
	370.215.961.698	372.882.961.698	3.507.659.555	840.659.555
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả				
Vay và nợ thuê TC DH	370.215.961.698			840.659.555

- (i) Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa số 399/2025-HĐCVHM/NHCT126-NAMMEKONG ngày 10/07/2025 hạn mức 20.000.000.000 đồng, với kỳ hạn vay 08 tháng, Lãi suất xác định theo từng lần giải ngân. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (ii) Hợp đồng vay với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva với lãi suất 0%/năm, hình thức đảm bảo tín chấp.
- (iii) Hợp đồng ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với gốc vay có kỳ hạn 36 tháng, gốc vay đáo hạn từ 03/2024 đến 07/2025, lãi suất xác định theo từng lần giải ngân, sau đó thay đổi theo biểu lãi suất của ngân hàng. Hình thức đảm bảo là tín chấp.
- (iv) Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với gốc vay có kỳ hạn 60 tháng, đáo hạn vào ngày 02/06/2027, lãi suất xác định theo từng lần giải ngân, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở 4%.
- (v) Hợp đồng vay thấu chi với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An số 07/2025-ĐCVHMT/NHCT320-NAM MÊ KÔNG hạn mức 20.000.000.000 đồng, gốc vay có kỳ hạn trong năm 2025, lãi suất theo từng lần giải ngân. Mục đích vay thanh toán các chi phí vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (vi) Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An số 06-2025-HĐCVĐADT/NHCT320-NAMMEKONG hạn mức 315.000.000.000 đồng, với gốc vay có kỳ hạn 60 tháng, lãi suất theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh với biên độ 3,2% tại Thời hạn điều chỉnh lãi suất. Mục đích sử dụng vốn vay để thanh toán các chi phí nhận chuyển nhượng Dự án tại Khu đô thị mới (Khu 1) phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An số 08-2025-HDCVDADT/NHCT320-NAMMEKONG ngày 06/08/2025 hạn mức 30.000.000.000 đồng, với gốc vay có kỳ hạn 60 tháng, lãi suất theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh với biên độ 3,2% tại Thời hạn điều chỉnh lãi suất. Mục đích sử dụng vốn vay để thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng Dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp THE CHARMS BÌNH DƯƠNG lô đất A4 thuộc Khu đô thị mới (Khu 1) thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương.

Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An số 12-2025-HDCVDADT/NHCT320-NAMMEKONG ngày 10/12/2025 hạn mức 1.255.000.000.000 đồng, với gốc vay có kỳ hạn 60 tháng, lãi suất theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh với biên độ 3,2% tại Thời hạn điều chỉnh lãi suất. Mục đích sử dụng vốn vay để thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp để thực hiện Dự án: "Tổ hợp căn hộ cao cấp thuộc khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương" tại Lô đất A4 Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương tại phường Bình Dương, TP Hồ Chí Minh.

(vii) Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở số BCLC-6394-01 ngày 29/07/2025 với Hạn mức 250.000.000.000 đồng, có kỳ hạn 48 tháng, lãi suất xác định theo từng lần giải ngân, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở biên độ 3,2%. Mục đích sử dụng vốn vay đầu tư thực hiện và phát triển Dự án: "Đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2".

22. Vốn chủ sở hữu**22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu****Phụ lục số 02**

22.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	31/12/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Đối tượng khác	100,00	1.364.142.580.000	100,00	1.251.509.390.000
	100,00	1.364.142.580.000	100,00	1.251.509.390.000

22.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2025	Năm 2024
---	----------	----------

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn góp đầu kỳ	1.251.509.390.000	1.117.421.980.000
Vốn góp tăng trong kỳ	112.633.190.000	134.087.410.000
Vốn góp cuối kỳ	1.364.142.580.000	1.251.509.390.000

22.4. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
----------------	------------	------------

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	136.414.258	125.150.939
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	136.414.258	125.150.939
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	136.414.258	125.150.939
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MỀ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu kinh doanh bất động sản	599.273.628.086	608.052.794.985
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.403.323.651	3.314.938.231
	607.676.951.737	611.367.733.216
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh VII.2.2)	348.157.863.601	152.663.936.181
	348.157.863.601	152.663.936.181

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn kinh doanh bất động sản	410.435.457.615	431.667.626.604
Giá vốn cung cấp dịch vụ	5.941.433.864	3.124.124.850
	416.376.891.479	434.791.751.454

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.619.150.074	1.024.201.884
Thanh lý công ty con	2.514.772.129	-
	5.133.922.203	1.024.201.884

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay	511.480.450	1.001.702.116
	511.480.450	1.001.702.116

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới	27.813.934.209	31.383.619.636
Chi phí khác bằng tiền	14.552.089	46.326.688
	27.828.486.298	31.429.946.324

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MỀ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	16.044.207.802	18.906.765.611
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.893.968	154.842.376
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.075.014.617	2.144.341.595
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	653.964.374	811.739.073
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.022.031.264	6.597.998.681
Chi phí bằng tiền khác	4.783.927.760	2.679.332.599
Phân bổ lợi thế thương mại	6.186.362.688	-
	36.768.402.473	31.295.019.935
6. Thu nhập khác		
	Năm 2025	Năm 2024
Tiền chậm nộp mua nhà	1.006.127.806	402.608.839
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	296.500.000	-
Các khoản khác	300.834.944	3.113
	1.603.462.750	402.611.952
7. Chi phí khác		
	Năm 2025	Năm 2024
Các khoản tài trợ	-	800.141.040
Các khoản phạt	3.072.219.658	19.186.883.801
Các khoản khác	367.957.475	15.857.584
	3.440.177.133	20.002.882.425
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí hình thành bất động sản trong kỳ	176.239.158.486	213.880.824.835
Chi phí nhân công	16.044.207.802	18.906.765.611
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.075.014.617	2.144.341.595
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.835.965.473	37.981.618.317
Chi phí khác bằng tiền	11.994.980.423	3.692.240.736
	241.189.326.801	276.605.791.094
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	30.868.711.554	24.248.866.127
	30.868.711.554	24.248.866.127

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong năm	(1.125.503.936)	4.595.805.154
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(1.125.503.936)	4.595.805.154
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2025	Năm 2024
		(Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế	99.764.867.046	65.466.028.666
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	99.764.867.046	65.466.028.666
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	127.743.045	116.578.137
	781	562
12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2025	Năm 2024
		(Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế	99.764.867.046	65.466.028.666
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	99.764.867.046	65.466.028.666
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	127.743.045	116.578.137
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	2.000.000	11.263.319
	769	512

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

1. Cam kết khác

Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2: Công ty đã ký thỏa thuận ba bên với các khách hàng mua bất động sản tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam cho các khách hàng mua bất động sản này vay để thanh toán tiền mua bất động sản. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng và khách hàng trong thời hạn quy định theo thỏa thuận. Công ty đã sử dụng tài sản hợp pháp của Công ty để đảm bảo nghĩa vụ vay của Công ty CP Bất động sản Vina Invest tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngày 25/02/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 03/2026/NQ-HĐQT, thông qua kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("Chương trình ESOP") năm 2025. Số lượng cổ phiếu phát hành thêm là 2.000.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/ cổ phiếu, tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 20.000.000.000 đồng. Vốn điều lệ của Công ty sau đợt phát hành thành công là 1.384.142.580.000 đồng. Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

3. Thông tin về các bên liên quan

3.1. Danh sách các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH Hoàng Kim Thái Nguyên	Công ty con
Công ty CP 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 CP Phát triển Nhà Mekong	Công ty liên kết
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Phạm Xuân Ương	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
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	Người thân của Chủ tịch HĐQT

3.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau

<u>Nội dung/ Bên liên quan</u>	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
Ông Kiều Xuân Nam		
Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	53.448.782.451	113.119.647.272
Ứng trước tiền lệ phí trước bạ	-	823.895.400
Ông Kiều Xuân Phan		
Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	65.905.109.043	16.992.694.364
Ông Phạm Xuân Ương		
Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	68.152.908.423	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**Ông Nguyễn Hoàng**

Nhận tiền bán sản phẩm bất động sản	-	16.971.402.000
Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	67.892.965.349	22.551.594.545
Ứng trước tiền lệ phí trước bạ	-	121.222.770

Ông Đặng Minh Huệ

Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	92.758.098.335	-
-------------------------------------	----------------	---

3.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V.

3.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau

Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và Ban KS	Năm 2025	Năm 2024
Chủ tịch và thành viên HĐQT không kiêm nhiệm	735.643.000	718.014.500
Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ban Tổng giám đốc	1.808.598.000	1.990.771.250
Thành viên Ban Tổng giám đốc khác	533.744.000	606.957.800
Ban kiểm soát	1.145.420.000	1.095.685.100

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Người lập biểu



Ung Quang Sơn

Kế toán trưởng



Phan Tạ Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đặng Minh Huệ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**Phụ lục số 01****10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	Cộng
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2025	7.669.228.517	770.857.143	17.094.158.612	1.988.814.698	27.523.058.970
Mua trong kỳ	-	-	-	115.820.000	115.820.000
Tăng khác (do hợp nhất)	6.966.990.789	102.577.095	-	-	7.069.567.884
Số dư 31/12/2025	14.636.219.306	873.434.238	17.094.158.612	2.104.634.698	34.708.446.854
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2025	5.776.425.048	749.775.204	6.174.977.660	1.968.865.330	14.670.043.242
Khấu hao trong kỳ	1.043.068.464	21.081.939	1.597.997.736	25.019.886	2.687.168.025
Tăng khác (do hợp nhất)	2.371.386.577	102.577.095	-	-	2.473.963.672
Số dư 31/12/2025	9.190.880.089	873.434.238	7.772.975.396	1.993.885.216	19.831.174.939
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	1.892.803.469	21.081.939	10.919.180.952	19.949.368	12.853.015.728
Tại ngày 31/12/2025	5.445.339.217	-	9.321.183.216	110.749.482	14.877.271.915

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Phụ lục số 02**22. Vốn chủ sở hữu****22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi TP	Vốn khác của chủ sở hữu	LNST thuế chưa PP	Lợi ích CĐ không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2024	1.117.421.980.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	189.649.709.494	20.279.292.467	1.340.239.026.180
Lãi/(lỗ) trong kỳ					65.466.028.666	47.785.589	65.513.814.255
Chia cổ phiếu bằng cổ tức	134.087.410.000				(134.087.410.000)		-
Số dư 31/12/2024	1.251.509.390.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	121.028.328.160	20.327.078.056	1.405.752.840.435
Số dư 01/01/2025	1.251.509.390.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	121.028.328.160	20.327.078.056	1.405.752.840.435
Lãi/(lỗ) trong kỳ					99.764.867.046	80.431.109	99.845.298.155
Tặng khác						1.835.018.233	1.835.018.233
Chia cổ phiếu bằng cổ tức	112.633.190.000				(112.633.190.000)		-
Giảm khác					(3.171.515)	(20.372.089.092)	(20.375.260.607)
Số dư 31/12/2025	1.364.142.580.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	108.156.833.691	1.870.438.306	1.487.057.896.216

