

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(đã được kiểm toán)

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	
Báo cáo tình hình tài chính 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	11-38

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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

Thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0101311837 ngày 17/09/2002.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0101311837, đăng ký thay đổi lần thứ 29, ngày 13/03/2026.

Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở

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

Hội đồng thành viên

Các thành viên của Hội đồng thành viên trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

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

Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

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

Ban Kiểm soát

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

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 Hội đồng quản trị
Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên

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

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

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 hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ. 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 sổ 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 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 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 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.

Hà Nội, ngày 24 tháng 08 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Đặng Minh Huệ

Số: 630 /BCKT-TC/AVA

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông, được lập ngày 24/08/2026, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông tại ngày 30/06/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**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 25 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.603.400.063.965	2.337.532.871.201
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	162.122.100.641	18.919.626.618
1. Tiền	111		87.122.100.641	18.919.626.618
2. Các khoản tương đương tiền	112		75.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	70.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		13.000.000.000	83.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	V.6	(13.000.000.000)	(13.000.000.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		588.965.902.523	469.825.893.362
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	35.054.139.288	35.361.113.181
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	283.818.915.148	212.098.276.716
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	299.124.973.022	251.398.628.400
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(29.032.124.935)	(29.032.124.935)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	1.763.968.055.888	1.715.397.081.972
1. Hàng tồn kho	141		1.763.968.055.888	1.715.397.081.972
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		88.344.004.913	63.390.269.249
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11	24.765.839.590	8.338.953.822
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		63.578.165.323	55.051.315.427
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		687.109.314.131	692.691.083.256
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		18.041.096.136	187.791.096.136
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	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
3. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	21.000.000	21.000.000
II. Tài sản cố định	220		17.295.091.990	17.497.450.307
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	14.718.672.540	14.877.271.915
- Nguyên giá	222		35.996.439.581	34.708.446.854
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.277.767.041)	(19.831.174.939)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	2.576.419.450	2.620.178.392
- Nguyên giá	228		4.375.894.383	4.375.894.383
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.799.474.933)	(1.755.715.991)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	7.797.720.617	9.856.955.458
- Nguyên giá	241		34.625.641.815	57.777.144.124
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(26.827.921.198)	(47.920.188.666)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	567.019.219.951	396.387.831.586
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		526.519.219.951	396.387.831.586
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		40.500.000.000	-
V. Tài sản dài hạn khác	270		76.956.185.437	81.157.749.769
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	541.257.714	618.580.254
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	V.20	4.240.696.310	4.240.696.310
3. Lợi thế thương mại	279	V.12	72.174.231.413	76.298.473.205
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		3.290.509.378.096	3.030.223.954.457

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤTTại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.733.024.126.688	1.543.166.058.241
I. Nợ ngắn hạn	310		1.153.920.432.188	1.162.273.063.334
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	84.715.709.556	67.331.702.932
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	127.040.461.831	74.229.797.264
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	34.991.042.798	43.836.272.965
4. Phải trả người lao động	315		2.095.455.095	1.515.858.718
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	73.632.620.613	121.712.178.941
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17	2.089.168.384	2.089.168.384
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	677.448.883.199	725.860.444.400
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.19	151.907.090.712	125.697.639.730
II. Nợ dài hạn	330		579.103.694.500	380.892.994.907
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.17	9.655.356.579	10.677.033.209
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.19	569.448.337.921	370.215.961.698
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.21	1.557.485.251.408	1.487.057.896.216
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.384.142.580.000	1.364.142.580.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.384.142.580.000	1.364.142.580.000
2. Thặng dư vốn	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	419		56.608.219	56.608.219
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		158.565.627.173	108.151.213.854
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		108.151.213.854	8.249.717.333
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		50.414.413.319	99.901.496.521
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.889.000.016	1.876.058.143
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.290.509.378.096	3.030.223.954.457

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 24 tháng 08 năm 2026

Tổng Giám đốc



Ung Quang Son



Phan Tạ Thanh Huyền



Đặng Minh Huệ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	268.746.026.532	414.424.509.135
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		268.746.026.532	414.424.509.135
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	180.941.849.055	280.133.505.867
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		87.804.177.477	134.291.003.268
5. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	1.508.309.626	380.520.629
7. Chi phí tài chính	23	VI.4	1.362.329.048	264.194.117
Trong đó: Chi phí đi vay	24		1.362.329.048	264.194.117
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	19.655.023.505	16.514.803.487
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	21.732.955.368	15.748.226.792
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		46.693.567.547	102.175.549.662
11. Thu nhập khác	31	VI.6	17.500.000.000	64.805.732
12. Chi phí khác	32	VI.7	108.113.452	1.980.076.979
13. Lợi nhuận khác	40		17.391.886.548	(1.915.271.247)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		64.085.454.095	100.260.278.415
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	13.730.614.175	19.308.207.890
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9	-	1.638.273.251
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		50.354.839.920	79.313.797.274
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		50.349.149.574	79.284.051.575
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		5.690.346	29.745.699
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	366	581
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	366	581

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 24 tháng 08 năm 2026

Tổng Giám đốc



Ung Quang Sơn



Phan Tạ Thanh Huyền



Đặng Minh Huệ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		64.085.454.095	100.260.278.415
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		7.673.827.677	4.664.561.790
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(1.639.697.991)	(411.770.790)
- Chi phí đi vay	06		1.362.329.048	264.194.117
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		71.481.912.829	104.777.263.532
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		42.083.140.943	8.757.208.089
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(48.570.973.916)	202.522.586.255
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(23.917.038.222)	(154.380.673.186)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(16.349.563.228)	3.747.225.578
- Chi phí đi vay đã trả	14		(1.362.329.048)	(554.799.996)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(25.324.819.439)	(20.605.795.610)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		31.205.425	36.861.976
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.928.464.656)	144.299.876.638
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.287.992.727)	(4.596.094.212)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(13.000.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		83.000.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(170.500.000.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.477.104.201	343.658.653
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(100.310.888.526)	(4.252.435.559)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		20.000.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		287.135.331.521	4.770.454.813
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(61.693.504.316)	(9.906.813.950)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		245.441.827.205	(5.136.359.137)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		143.202.474.023	134.911.081.942
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		18.919.626.618	82.016.083.730
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		162.122.100.641	216.927.165.672

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 24 tháng 08 năm 2026

Tổng Giám đốc



Ung Quang Sơn



Phan Tạ Thanh Huyền



Đặng Minh Huệ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101311837, đăng ký thay đổi lần thứ 29, ngày 13/03/2026, do 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.
Vốn điều lệ: 1.384.142.580.000 đồng
Tổng số cổ phần: 138.414.258 cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản và xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Chi tiết: Cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản, khách sạn, du lịch;
- 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

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

5.2. Danh sách các công ty 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.

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

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

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	30,00%	30,00%	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	35,00%	35,00%	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	32,34%	32,34%	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.

6. Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ hoặc số lượng người lao động bình quân trong niên độ

Tại ngày 30/06/2026, số cán bộ nhân viên là: 84 người.
 Tại ngày 01/01/2026, số cán bộ nhân viên là: 79 người.

7. 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.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam ("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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng và các tổ chức khác, tiền đang chuyển, ngoại tệ và các khoản tiền khác theo quy định. Vàng tiền tệ (nếu có) là vàng được nắm giữ với mục đích cất trữ giá trị và không bao gồm vàng được phân loại là hàng tồn kho. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn, giấy tờ có giá, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay và các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn nhằm mục đích thu lãi, không bao gồm các công cụ phái sinh. Các khoản đầu tư này được trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và trích lập dự phòng tổn thất (nếu có). Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bằng ngoại tệ được ghi nhận và đánh giá lại theo nguyên tắc kế toán chênh lệch tỷ giá hối đoái.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc tại thời điểm Công ty có quyền sở hữu, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá gốc khoản đầu tư được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản tại thời điểm góp vốn.

Công ty liên doanh và công ty liên kết được xác định trên cơ sở quyền kiểm soát, quyền đồng kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể của Công ty đối với đơn vị được đầu tư, căn cứ chủ yếu vào tỷ lệ quyền biểu quyết và các thỏa thuận có liên quan.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh và công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phải phản ánh phần sở hữu của nhà đầu tư. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư và thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư (nếu có) theo quy định hiện hành.

Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư vào đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn mà Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư và các khoản đầu tư khác có bản chất tương tự. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư và thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư (nếu có). Việc xác định dự phòng được căn cứ vào giá trị thị trường đối với các khoản đầu tư có giá trị hợp lý xác định được hoặc tình hình tài chính của bên được đầu tư đối với các khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu bao gồm phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác. Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ và các yếu tố cần thiết khác phục vụ công tác quản lý.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản nợ có dấu hiệu không thu hồi được hoặc khó có khả năng thu hồi theo quy định hiện hành.

4. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Đối với vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế và sản phẩm dở dang có thời gian thu hồi hoặc luân chuyển trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, Công ty trình bày là tài sản dài hạn.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Tính giá trị hàng xuất kho theo từng lần phát sinh.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với các khoản có giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc theo quy định hiện hành.

5. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình (bao gồm cả cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ, súc vật làm việc), TSCĐ vô hình, bất động sản đầu tư**TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình**

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, các tài sản này được phản ánh theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai của tài sản được vốn hóa vào nguyên giá TSCĐ.

Khấu hao TSCĐ được trích theo phương pháp đường thẳng. Công ty xem xét thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao định kỳ; các thay đổi (nếu có) được áp dụng cho năm hiện hành và các kỳ tiếp theo theo quy định hiện hành.

Thời gian khấu hao được xác định căn cứ vào thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản:

- 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

Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ. Thời gian khấu hao được xác định tương tự các bất động sản cùng loại do Công ty sở hữu sử dụng. Công ty xem xét lại phương pháp và thời gian khấu hao khi có sự thay đổi đáng kể về cách thức thu hồi lợi ích kinh tế từ tài sản.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao, trừ thời gian tài sản được cho thuê hoạt động.

Khi có bằng chứng cho thấy giá trị bất động sản đầu tư bị suy giảm, Công ty ghi nhận khoản tổn thất theo quy định hiện hành. Trường hợp nguyên nhân dẫn đến suy giảm giá trị không còn, khoản tổn thất đã ghi nhận được hoàn nhập nhưng không vượt quá giá gốc ban đầu của tài sản.

Khấu hao TSCĐ được trích theo phương pháp đường thẳng. Công ty xem xét thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao định kỳ; các thay đổi (nếu có) được áp dụng cho năm hiện hành và các kỳ tiếp theo theo quy định hiện hành.

Thời gian khấu hao được xác định căn cứ vào thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản:

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

6. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi đã phát sinh nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán, như chi phí thuê tài sản, bảo hiểm trả trước, công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ, lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ theo quy định hiện hành.

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp và thời gian phù hợp với tính chất, mức độ thu hồi lợi ích kinh tế của từng khoản chi phí. Công ty theo dõi chi tiết từng khoản chi phí chờ phân bổ theo giá trị phát sinh, giá trị đã phân bổ và giá trị còn lại chưa phân bổ.

Các khoản chi phí liên quan đến một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn. Các khoản chi phí mang lại lợi ích kinh tế cho nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ dài hạn và được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ liên quan.

7. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán

Phải trả người bán bao gồm các khoản nợ phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và các giao dịch có tính chất thương mại khác với nhà cung cấp. Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn thanh toán, nguyên tệ và các yếu tố cần thiết khác phục vụ công tác quản lý.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại. Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ và được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải trả được ghi nhận theo nguyên tắc thận trọng khi có bằng chứng cho thấy nghĩa vụ thanh toán có khả năng phát sinh.

8. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức, lợi nhuận phải trả được ghi nhận là nợ phải trả khi việc phân phối lợi nhuận đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật có liên quan. Giá trị ghi nhận là số tiền phải thanh toán cho các cổ đông, thành viên góp vốn hoặc chủ sở hữu.

Công ty theo dõi thời hạn thanh toán, tình hình thanh toán và năm tài chính của lợi nhuận được sử dụng để phân phối đối với từng khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả khi có thể xác định được. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được phê duyệt sau ngày kết thúc kỳ kế toán không được ghi nhận là nợ phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán mà được trình bày là sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản chi phí đã phát sinh liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận hoặc các nghĩa vụ phải thanh toán trong kỳ nhưng chưa có đủ chứng từ để thanh toán tại ngày báo cáo. Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở ước tính hợp lý, phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Các khoản chi phí phải trả được rà soát và quyết toán với chi phí thực tế phát sinh. Chênh lệch giữa sổ đã trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận điều chỉnh vào chi phí trong kỳ phát sinh chênh lệch.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm các khoản doanh thu đã thu tiền nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán, như doanh thu cho thuê tài sản nhận trước và các khoản doanh thu nhận trước khác chưa đủ điều kiện ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ hiện tại.

Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận theo số tiền đã thu và được phân bổ vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan.

Doanh thu chờ phân bổ không bao gồm các khoản tiền nhận trước của khách hàng đối với hàng hóa, dịch vụ chưa cung cấp và các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

11. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng được chuyển sang các kỳ sau khi có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm tài sản được thu hồi hoặc nghĩa vụ liên quan được thanh toán theo quy định thuế hiện hành tại ngày báo cáo.

Giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại được rà soát tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi giảm khi không còn khả năng thu được lợi ích kinh tế tương ứng; đồng thời được ghi nhận bổ sung khi có đủ căn cứ cho thấy lợi nhuận tính thuế trong tương lai sẽ cho phép thu hồi tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế phát sinh từ sự khác biệt giữa giá trị ghi sổ của tài sản hoặc nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này, ngoại trừ các trường hợp không phải ghi nhận theo quy định của chuẩn mực kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm các khoản chênh lệch tạm thời được hoàn nhập theo quy định thuế hiện hành tại ngày báo cáo.

Giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả được rà soát tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được điều chỉnh tương ứng với sự thay đổi của các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế nhận được, sau khi trừ các chi phí trực tiếp liên quan đến việc thu xếp khoản vay (nếu có). Các chi phí này được phân bổ vào chi phí tài chính trong suốt thời hạn của khoản vay theo phương pháp phù hợp. Việc vốn hóa chi phí đi vay được thực hiện theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn thanh toán còn lại tại ngày báo cáo. Nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê, tùy theo giá trị nào thấp hơn.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái áp dụng tại ngày báo cáo.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

Chi phí đi vay được vốn hóa bao gồm lãi vay, các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc vay vốn. Đối với khoản vay riêng phục vụ đầu tư xây dựng tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư, chi phí lãi vay được vốn hóa trong thời gian xây dựng, kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Công ty không vốn hóa chi phí đi vay phát sinh từ các khoản vay phục vụ thi công, xây dựng công trình hoặc tài sản cho khách hàng.

Tỷ lệ vốn hóa đối với các khoản vay chung được xác định theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay, trên cơ sở bình quân gia quyền chi phí đi vay của các khoản vay còn tồn tại trong kỳ. Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay trong kỳ là: 93%.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp và được phản ánh theo mệnh giá cổ phiếu phát hành.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu sau khi trừ các chi phí phát hành liên quan.

Quyền chọn chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là một cấu phần vốn chủ sở hữu, được xác định tại thời điểm phát hành trên cơ sở chênh lệch giữa giá trị trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu. Khi trái phiếu đáo hạn hoặc được chuyển đổi, giá trị quyền chọn chuyển đổi được kết chuyển theo quy định hiện hành.

Vốn khác của chủ sở hữu bao gồm các khoản vốn được bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản được hỗ trợ, tài trợ, biếu tặng, chênh lệch từ các giao dịch dưới sự kiểm soát chung, chênh lệch đánh giá lại tài sản và các khoản khác được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định.

14.2. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các giao dịch bằng ngoại tệ, việc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán và việc chuyển đổi báo cáo tài chính từ ngoại tệ sang Đồng Việt Nam.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

14.3. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp còn lại của doanh nghiệp sau khi thực hiện trích lập các quỹ, chia cổ tức, phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ theo quyết định của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cũng bao gồm các khoản điều chỉnh hồi tố do thay đổi chính sách kế toán hoặc sửa chữa sai sót trọng yếu của các kỳ trước. Việc ghi nhận và phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở kết quả kinh doanh và các quyết định phân phối lợi nhuận hợp pháp của Công ty.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

15.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng

Công ty chỉ ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Công ty chỉ ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm:

- Giá trị doanh thu ghi trong hợp đồng;
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm, tiền thưởng và các khoản thanh toán khác được xác định đáng tin cậy;
- Các khoản bồi hoàn chi phí từ khách hàng hoặc bên thứ ba không bao gồm trong giá trị hợp đồng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

- Đối với hợp đồng thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu được ghi nhận theo phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán khi kết quả hợp đồng được ước tính đáng tin cậy;
- Đối với hợp đồng thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí được ghi nhận theo phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ.

Khi kết quả hợp đồng không thể ước tính đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương ứng với phần chi phí đã phát sinh có khả năng thu hồi;
- Chi phí hợp đồng được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh.

Doanh thu bán BĐSĐT

Công ty ghi nhận doanh thu bán bất động sản khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã hoàn thành và bàn giao bất động sản cho người mua, đồng thời chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu;
- Không còn nắm giữ quyền quản lý hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch.

Trường hợp khách hàng tự thực hiện hoàn thiện nội thất, doanh thu được ghi nhận khi Công ty hoàn thành và bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền, doanh thu được ghi nhận khi nền đất đã được bàn giao và hợp đồng không hủy ngang, đồng thời đáp ứng các điều kiện sau:

- Đã 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 các chi phí liên quan đến giao dịch;
- Đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch.

Doanh thu bán bất động sản là các căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự

Công ty xác định và ghi nhận doanh thu trên cơ sở bản chất của hợp đồng và các quyền, nghĩa vụ của các bên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và chế độ kế toán hiện hành.

Tùy theo đặc điểm của giao dịch, Công ty xem xét và tách biệt các cấu phần liên quan trong hợp đồng, bao gồm:

- Cấu phần bán hàng;
- Cấu phần cho thuê;
- Cấu phần tài chính (nếu có);
- Các cấu phần khác có liên quan.

Doanh thu của từng cấu phần được ghi nhận theo chính sách kế toán phù hợp với bản chất của giao dịch. Công ty thuyết minh trên Báo cáo tài chính về chính sách kế toán áp dụng, bản chất của hợp đồng và phương pháp hạch toán được áp dụng.

15.2. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

- Thu nhập từ tiền lãi như lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp, lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu và các khoản lãi khác;
- Cổ tức, lợi nhuận được chia phát sinh sau ngày đầu tư;
- Thu nhập từ chuyển nhượng, thanh lý các khoản đầu tư tài chính;
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái, bao gồm lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và lãi bán ngoại tệ;
- Các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác.

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận theo các nguyên tắc sau:

- Đối với chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, doanh thu được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá bán và giá vốn;
- Đối với hoạt động mua, bán ngoại tệ, doanh thu được ghi nhận theo số lãi thuần từ giao dịch;
- Lãi tiền gửi được ghi nhận theo thời gian và không bao gồm lãi phát sinh từ việc đầu tư tạm thời nguồn vốn vay riêng được vốn hóa;
- Lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp chỉ được ghi nhận khi có khả năng thu hồi và khoản gốc không thuộc đối tượng phải trích lập dự phòng;
- Lãi trái phiếu, cổ tức và lợi nhuận được chia chỉ được ghi nhận đối với phần phát sinh sau ngày đầu tư;
- Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính và không làm tăng giá trị khoản đầu tư, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

15.3. Thu nhập khác

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định;
- Chênh lệch lãi từ đánh giá lại tài sản, vật tư, hàng hóa khi góp vốn hoặc đầu tư;
- Thu nhập từ các giao dịch bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế được giảm hoặc hoàn sau khi đã ghi nhận;
- Tiền phạt, tiền bồi thường thu từ khách hàng hoặc bên thứ ba;
- Các khoản nợ khó đòi đã xử lý nay thu hồi được;
- Các khoản nợ phải trả không xác định được chủ nợ hoặc không còn nghĩa vụ thanh toán;
- Tiền thưởng, quà biếu, quà tặng và các khoản tài trợ nhận được;
- Giá trị hàng khuyến mại được hưởng không phải hoàn trả;
- Các khoản thu nhập khác phát sinh ngoài hoạt động kinh doanh thông thường của doanh nghiệp.

16. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ phát sinh trong cùng kỳ với doanh thu được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp phát sinh liên quan đến doanh thu của các kỳ trước nhưng trước ngày phát hành Báo cáo tài chính, Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ được lập báo cáo;

Trường hợp phát sinh sau ngày phát hành Báo cáo tài chính, Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và bao gồm giá vốn của hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ, bất động sản và các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh.

Công ty áp dụng nguyên tắc thận trọng trong việc ghi nhận giá vốn hàng bán. Các khoản tổn thất hàng tồn kho, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung vượt mức bình thường không được tính vào giá trị hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát sau khi trừ các khoản bồi thường (nếu có) được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng đối với các hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên cơ sở chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được và giá gốc của hàng tồn kho.

Các khoản hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và các khoản thuế đã tính vào giá trị hàng mua nhưng được hoàn lại theo quy định được ghi giảm giá vốn hàng bán.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, lỗ chênh lệch tỷ giá, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, dự phòng tổn thất đầu tư, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, chiết khấu thanh toán và các chi phí liên quan đến hoạt động tài chính khác.

Chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu không đủ điều kiện vốn hóa được ghi nhận vào chi phí tài chính và phân bổ phù hợp với thời hạn của khoản vay hoặc trái phiếu;

Chi phí lãi của trái phiếu chuyển đổi được xác định theo phương pháp lãi suất thực và ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ;

Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả được ghi nhận là chi phí tài chính theo bản chất của giao dịch.

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

Chi phí bán hàng bao gồm các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ như chi phí nhân viên, quảng cáo, tiếp thị, hoa hồng, vận chuyển, bảo quản, đóng gói, bảo hành và các chi phí liên quan khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp như chi phí nhân viên quản lý, vật liệu và công cụ văn phòng, khấu hao tài sản cố định, thuế, phí, dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và các chi phí quản lý khác.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

20. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định và bất động sản đầu tư được ghi giảm khi thanh lý, nhượng bán hoặc khi không còn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản.

Lãi hoặc lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần thu được và giá trị ghi sổ của tài sản.

Khoản lãi hoặc lỗ phát sinh được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của pháp luật.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm cả thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu.

Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu được ghi nhận theo quy định hiện hành; đồng thời doanh nghiệp ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tương ứng (nếu có).

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận trong các năm trước.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận trong các năm trước.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này theo quy định hiện hành.

22. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

22.1. 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 MỀ KÔNG

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

23. Các nguyên tắc và phương pháp lập BCTC hợp nhất**23.1. 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.

23.2. 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.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	6.353.535.248	4.240.135.315
Tiền gửi không kỳ hạn	80.768.565.393	14.679.491.303
Tương đương tiền	75.000.000.000	-
	162.122.100.641	18.919.626.618

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

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	70.000.000.000	-
Cho vay	13.000.000.000	(13.000.000.000)	13.000.000.000	(13.000.000.000)
Công ty TNHH MTV Mai Động (1)	13.000.000.000	(13.000.000.000)	13.000.000.000	(13.000.000.000)
	13.000.000.000	(13.000.000.000)	83.000.000.000	(13.000.000.000)

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**

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

- (i) Cho Công ty TNHH MTV Mai Động vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất 1,06%/tháng.

2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty CP Mekonghomes (i)	90.154.524.651	-	90.107.850.242	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị (ii)	56.283.112.615	-	56.273.077.714	-
Công ty CP Phát triển Nhà Mekong (iii)	380.081.582.685	-	250.006.903.630	-
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty TNHH Phát triển Đô thị Cát Khánh (iv)	40.500.000.000	-	-	-
	567.019.219.951	-	396.387.831.586	-

- (i) Tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP Mekonghomes là 30%. Trong kỳ kế toán, công ty liên kết đang trong quá trình thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư và chưa tiến hành hoạt động kinh doanh.
- (ii) Tỷ lệ sở hữu tại Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị là 35%. Trong kỳ kế toán, công ty liên kết đang trong quá trình thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư và chưa tiến hành hoạt động kinh doanh.
- (iii) Tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP Phát triển nhà Mekong là 32,34%. Trong kỳ kế toán, công ty liên kết đang trong quá trình thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư và chưa tiến hành hoạt động kinh doanh.
- (iv) Tỷ lệ sở hữu tại Công ty TNHH Phát triển Đô thị Cát Khánh là 15%. Trong kỳ kế toán, công ty Cát Khánh đang trong quá trình thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư và chưa tiến hành hoạt động kinh doanh.
- Trong kỳ Công ty phát sinh giao dịch mua/bán (nếu có) với các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh VII.
- Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán, do chưa có hướng dẫn cụ thể, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Bên khác				
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	6.125.540.464	-	6.125.540.464	-
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động	11.198.454.622	(11.198.454.622)	11.198.454.622	(11.198.454.622)
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	(7.159.240.000)	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	8.825.308.702	(5.063.837.230)	9.095.014.372	(5.063.837.230)
Bên liên quan				
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	-	-	37.268.223	-
- Ông Nguyễn Hoàng	-	-	37.268.223	-
	35.054.139.288	(23.421.531.852)	35.361.113.181	(23.421.531.852)
Dài hạn				
Bên khác				
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	-

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**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**4. Trả trước cho người bán**

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Bên khác		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh	144.286.986.167	107.735.436.182
Công ty CP Đại Phúc Complex	42.878.335.145	42.878.335.145
Công ty CP Xây dựng Phước Thành	38.475.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông	19.831.056.000	-
Các bên khác	38.347.537.836	61.484.505.389
	283.818.915.148	212.098.276.716
Dài hạn		
Bên khác		
Ông Nguyễn Hoàng Hà	-	169.750.000.000
	-	169.750.000.000

5. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Bên khác				
Tạm ứng	17.921.585.948	-	14.671.876.848	-
Phải thu về lãi tiền gửi	-	-	108.069.671	-
Phải thu khác	279.175.582.068	(5.610.593.083)	233.496.956.225	(5.610.593.083)
- 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)
- Công ty CP Bất động sản Vina Invest (i)	265.058.034.858	-	162.847.691.250	-
- Đối tượng khác	4.654.253.581	(2.680.120.445)	60.374.537.268	(2.680.120.445)
- Phải trả khác dự nợ	6.532.820.991	-	7.344.255.069	-
Bên liên quan				
Ông Kiều Xuân Nam	1.105.397.290	-	1.105.397.290	-
Ông Kiều Xuân Phan	659.594.896	-	659.594.896	-
Ông Phạm Xuân Ưởng	-	-	368.392.650	-
Ông Nguyễn Hoàng	121.222.770	-	488.182.270	-
Ông Đặng Minh Huệ	141.590.050	-	500.158.550	-
	299.124.973.022	(5.610.593.083)	251.398.628.400	(5.610.593.083)
Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	21.000.000	-	21.000.000	-
	21.000.000	-	21.000.000	-

- (i) 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 MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**6. Nợ xấu**

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	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	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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	-

7. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	676.811.083	-	676.811.083	-
Chi phí SXKD dở dang	1.763.291.244.805	-	1.714.720.270.889	-
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	1.002.153.226.606	-	1.173.398.858.236	-
- Dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2	48.873.797.074	-	12.232.907.318	-
- Dự án The Charm Bình Dương	676.252.069.552	-	498.266.759.044	-
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3	24.253.915.068	-	24.253.915.068	-
- Phố Yên				
- Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	4.679.561.066	-	4.679.561.066	-
- Các dự án khác	7.078.675.439	-	1.888.270.157	-
	1.763.968.055.888	-	1.715.397.081.972	-

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: 1.751.533.008.300

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

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**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Phần mềm	Cộng
Nguyên giá		
Số dư 01/01/2026	4.375.894.383	4.375.894.383
Số dư 30/06/2026	4.375.894.383	4.375.894.383
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư 01/01/2026	1.755.715.991	1.755.715.991
Khấu hao trong kỳ	43.758.942	43.758.942
Số dư 30/06/2026	1.799.474.933	1.799.474.933
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2026	2.620.178.392	2.620.178.392
Tại ngày 30/06/2026	2.576.419.450	2.576.419.450

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá		
Số dư 01/01/2026	57.777.144.124	57.777.144.124
Giảm	(23.151.502.309)	(23.151.502.309)
Số dư 30/06/2026	34.625.641.815	34.625.641.815
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư 01/01/2026	47.920.188.666	47.920.188.666
Khấu hao trong kỳ	2.059.234.841	2.059.234.841
Giảm	(23.151.502.309)	(23.151.502.309)
Số dư 30/06/2026	26.827.921.198	26.827.921.198
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2026	9.856.955.458	9.856.955.458
Tại ngày 30/06/2026	7.797.720.617	7.797.720.617

Bất động sản đầu tư tại 30/06/2026 là giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại chợ Thương (Bắc Giang).
Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2026.

11. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Hoa hồng môi giới nhà chưa bàn giao	24.737.425.975	8.301.069.000
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	28.413.615	37.884.822
	24.765.839.590	8.338.953.822
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	541.257.714	618.580.254
	541.257.714	618.580.254

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**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**12. Lợi thế thương mại**

	Công ty CP Đầu tư DX Việt Nam	Cộng
Lợi thế thương mại phát sinh		
Số dư 01/01/2026	82.484.835.893	82.484.835.893
Số dư 30/06/2026	82.484.835.893	82.484.835.893
Giá trị đã phân bổ		
Số dư 01/01/2026	6.186.362.688	6.186.362.688
Số phân bổ trong kỳ	4.124.241.792	4.124.241.792
Số dư 30/06/2026	10.310.604.480	10.310.604.480
Giá trị lợi thế thương mại còn lại		
Tại ngày 01/01/2026	76.298.473.205	76.298.473.205
Tại ngày 30/06/2026	72.174.231.413	72.174.231.413

13. Phải trả người bán

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Bên khác		
Công ty TNHH Xây dựng Lê Thy	28.514.923.454	-
Công ty CP Vinaconex 25	16.199.577.923	23.199.577.923
Đội Xây dựng số 5-Nguyễn Xuân Sơn	10.199.076.505	10.199.076.505
Công ty CP xây dựng số 7 - VC7	5.620.556.823	5.620.556.823
Phải trả người bán khác	24.181.574.851	28.312.491.681
	84.715.709.556	67.331.702.932

14. Người mua trả tiền trước

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Bên khác		
Các khách hàng thuộc Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	32.760.000	32.760.000
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	125.964.590.864	74.081.634.607
Khách hàng khác	1.043.110.967	90.032.379
Bên liên quan		
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	-	25.370.278
- Đặng Minh Huệ	-	25.370.278
	127.040.461.831	74.229.797.264

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/06/2026	Thực nộp	Phải nộp	01/01/2026
Thuế GTGT phải nộp	6.813.812.194	10.143.469.314	13.016.338.574	3.940.942.934
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.417.553.853	25.324.819.439	13.730.614.175	39.011.759.117
Thuế thu nhập cá nhân	759.676.751	526.731.000	402.836.837	883.570.914
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	7.087.362.628	7.087.362.628	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	156.720.000	156.720.000	-
	34.991.042.798	43.239.102.381	34.393.872.214	43.836.272.965

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**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**Trong đó:
Phải nộp**

	30/06/2026	01/01/2026
Thuế GTGT phải nộp	6.813.812.194	3.940.942.934
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.417.553.853	39.011.759.117
Thuế thu nhập cá nhân	759.676.751	883.570.914
	34.991.042.798	43.836.272.965

16. Chi phí phải trả

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí các dự án bất động sản	73.632.620.613	121.712.178.941
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	57.731.806.636	104.111.938.620
- 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	3.136.833.336
- Trích trước chi phí lãi vay	-	2.805.280.344
- Chi phí phải trả khác	1.105.854.000	-
	73.632.620.613	121.712.178.941

17. Doanh thu chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	2.089.168.384	2.089.168.384
	2.089.168.384	2.089.168.384
Dài hạn		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	9.655.356.579	10.677.033.209
	9.655.356.579	10.677.033.209

18. Phải trả khác

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Bên khác		
Kinh phí công đoàn; Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.222.290.741	1.053.877.521
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn		
Công ty CP Bất động sản Vina Invest (i)	650.000.000.000	650.000.000.000
Khách hàng đặt giữ chỗ mua sản phẩm bất động sản tại các dự án:	22.438.333.409	16.433.120.515
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	8.853.434.435	2.677.499.541
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	7.111.508.860	7.111.508.860
- Dự án Phan Đình Phùng - Thái Nguyên	5.834.112.114	5.834.112.114
- Dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2	639.278.000	810.000.000
Phải trả phải nộp khác	3.788.259.049	58.373.446.364
	677.448.883.199	725.860.444.400

- (i) Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án khu đô thị Bảo Ninh 2 ngày 27/12/2023 giữa Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông và Công ty CP Bất động sản Vina Invest (Vina) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTDT/NKM-VNI. Các bên sẽ chia sẻ lợi nhuận trên cơ sở lợi nhuận trước thuế từ các sản phẩm hợp tác.

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**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**19. Vay và nợ thuê tài chính****19.1. Vay ngắn hạn**

	30/06/2026	Giảm	Tăng	01/01/2026
Vay ngắn hạn	5.680.816.498	47.794.504.316	42.404.955.298	11.070.365.516
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa (i)	5.680.816.498	7.794.504.316	2.404.955.298	11.070.365.516
Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phúc Yên	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	146.226.274.214	2.667.000.000	34.266.000.000	114.627.274.214
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva (ii)	111.960.274.214	-	-	111.960.274.214
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở (iv)	9.266.000.000	2.667.000.000	9.266.000.000	2.667.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An (iii)	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
	151.907.090.712	50.461.504.316	76.670.955.298	125.697.639.730

19.2. Vay dài hạn

	30/06/2026	Giảm	Tăng	01/01/2026
Vay dài hạn	569.448.337.921	45.498.000.000	244.730.376.223	370.215.961.698
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An (iii)	550.889.095.040	34.266.000.000	230.962.839.617	354.192.255.423
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở (iv)	18.559.242.881	11.232.000.000	13.767.536.606	16.023.706.275
	569.448.337.921	45.498.000.000	244.730.376.223	370.215.961.698

- (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. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thừa đất của Công ty.
- (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 vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An số 06-2025-HDCVDADT/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. Khoản vay được đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số 10/2025/HĐBĐ/NHCT320-NAMMEKONG tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của Công ty.

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

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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. Khoản vay được đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số 10/2025/HĐBĐ/NHCT320-NAMMEKONG tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của Công ty.

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. Khoản vay được đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số 10/2025/HĐBĐ/NHCT320-NAMMEKONG tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của Công ty.

- (iv) 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 là 6,4%/năm đến ngày 08/08/2028, 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”. Hình thức đảm bảo là Quyền tài sản và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ Dự án thuộc sở hữu của Công ty.

20. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30/06/2026	01/01/2026
Thuế TNDN tạm nộp 1% đối với hoạt động kinh doanh bất động sản tại dự án Bảo Ninh 2	4.240.696.310	4.240.696.310
	4.240.696.310	4.240.696.310

21. Vốn chủ sở hữu**21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu****Phụ lục số 02**

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ-MKG ngày 29/04/2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận như sau:

Phân phối lợi nhuận	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Tổng lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	108.151.213.854	121.028.328.160
Phân phối lợi nhuận năm trước, trong đó:	103.846.690.000	112.665.840.000
- Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu	103.810.690.000	112.635.840.000
- Thù lao HĐQT, BKS không kiêm nhiệm	36.000.000	30.000.000

21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Đối tượng khác	100%	1.384.142.580.000	100%	1.364.142.580.000
	1,00	1.384.142.580.000	1,00	1.364.142.580.000

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**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**21.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.364.142.580.000	1.251.509.390.000
Vốn góp tăng trong kỳ	20.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.384.142.580.000	1.251.509.390.000

21.4. Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	138.414.258	136.414.258
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	138.414.258	136.414.258
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	138.414.258	136.414.258
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

21.5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Số dư đầu năm	1.876.058.143	20.327.078.056
Phân lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông không kiểm soát	5.690.346	29.745.699
Biến động khác	7.251.527	1.835.018.234
Số dư cuối năm	1.889.000.016	22.191.841.989

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Doanh thu kinh doanh bất động sản	266.084.428.433	412.224.548.205
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.661.598.099	2.199.960.930
	268.746.026.532	414.424.509.135
Trong đó, doanh thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số VII.3.2)	-	348.157.863.601
	-	348.157.863.601

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Giá vốn kinh doanh bất động sản	180.117.010.295	278.749.875.095
Giá vốn cung cấp dịch vụ	824.838.760	1.383.630.772
	180.941.849.055	280.133.505.867

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**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.508.309.626	380.520.629
	1.508.309.626	380.520.629

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Chi phí đi vay	1.362.329.048	264.194.117
	1.362.329.048	264.194.117

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới	19.562.344.635	16.505.254.095
Chi phí đồ dùng	69.777.333	-
Chi phí khác bằng tiền	22.901.537	9.549.392
	19.655.023.505	16.514.803.487
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	10.978.665.940	7.396.260.192
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	17.016.414	2.477.283
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.140.515.398	1.045.614.247
Chi phí phân bổ LTTM	4.124.241.792	2.063.385.361
Chi phí thuế, phí và lệ phí	-	54.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.230.919.473	3.136.420.174
Chi phí bằng tiền khác	2.241.596.351	2.050.069.535
	21.732.955.368	15.748.226.792

6. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Thu bồi thường thanh lý hợp đồng với ông Nguyễn Hoàng Hà	17.500.000.000	-
Thu tiền chậm nộp mua nhà	-	63.970.788
Thu nhập khác	-	834.944
	17.500.000.000	64.805.732

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Các khoản phạt	-	1.943.011.779
Các khoản khác	108.113.452	37.065.200
	108.113.452	1.980.076.979

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà NộiBáo cáo tài chính hợp nhất
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Chi phí hình thành bất động sản trong kỳ	228.911.353.477	77.434.279.840
Chi phí nhân công	10.978.665.940	7.396.260.192
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.264.757.190	3.108.999.608
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.793.264.108	19.641.674.269
Chi phí khác bằng tiền	2.952.761.129	2.292.735.982
	270.900.801.844	109.873.949.891

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**9.1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	13.730.614.175	19.308.207.890
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	13.730.614.175	19.308.207.890

Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

9.2. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nộp thuế thu nhập hoãn lại phải trả ()	-	1.638.273.251
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	1.638.273.251

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế	50.349.149.574	79.284.051.575
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	50.349.149.574	79.284.051.575
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	137.629.728	136.414.258
	366	581

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
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế	50.349.149.574	79.284.051.575
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	50.349.149.574	79.284.051.575
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	137.629.728	136.414.258
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
	366	581

Lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước đã được tính toán lại: lãi cơ bản giảm từ 643 xuống 581 đồng/cổ phiếu.

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

2. Thông tin về các bên liên quan**2.1. 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 Ưng	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

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

<u>Bên liên quan/ Nội dung</u>	<u>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</u>	<u>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</u>
Ông Kiều Xuân Nam Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	-	53.448.782,451

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

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Ông Kiều Xuân Phan

Doanh thu bán sản phẩm bất động sản

- 65.905.109.043

Ông Phạm Xuân Ưởng

Doanh thu bán sản phẩm bất động sản

- 68.152.908.423

Ông Nguyễn Hoàng

Doanh thu bán sản phẩm bất động sản

- 67.892.965.349

Ông Đặng Minh Huệ

Doanh thu bán sản phẩm bất động sản

- 92.758.098.335

2.3. 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.

2.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau**Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và Ban KS**

Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025

Kiều Xuân Nam	565.082.000	398.617.000
Đặng Minh Huệ	565.558.000	398.617.000
Phạm Xuân Ưởng	442.780.000	288.018.000
Nguyễn Hoàng	443.709.000	290.717.000
Võ Đình Lượng	443.709.000	288.018.000
Phạm Thị Vân	441.122.000	279.476.000
Nguyễn Tuấn Minh	282.293.000	186.982.000
Nguyễn Thị Thu Nga	229.374.000	153.630.000

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây lắp, dịch vụ và kinh doanh bất động sản trong các khu vực địa lý không có nhiều khác biệt. Các thông tin tài chính trình bày trên báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30/06/2026 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2026 là liên quan đến hoạt động sản xuất trên.

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được soát xét và kiểm toán. Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu kỳ này.

Phụ lục số 03

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Ung Quang Sơn

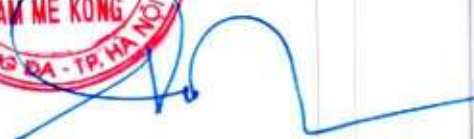


Phan Tạ Thanh Huyền



Hà Nội, ngày 24 tháng 08 năm 2026

Trưởng Ban Giám đốc



Đặng Minh Huệ

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**

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Phụ lục số 01**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền	Thiết bị, dụng cụ QL	Cộng
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2026	14.636.219.306	873.434.238	17.094.158.612	2.104.634.698	34.708.446.854
Mua trong kỳ	-	-	1.287.992.727	-	1.287.992.727
Số dư 30/06/2026	14.636.219.306	873.434.238	18.382.151.339	2.104.634.698	35.996.439.581
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2026	9.190.880.089	873.434.238	7.772.975.396	1.993.885.216	19.831.174.939
Khấu hao trong kỳ	521.534.232	-	905.754.538	19.303.332	1.446.592.102
Số dư 30/06/2026	9.712.414.321	873.434.238	8.678.729.934	2.013.188.548	21.277.767.041
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2026	5.445.339.217	-	9.321.183.216	110.749.482	14.877.271.915
Tại ngày 30/06/2026	4.923.804.985	-	9.703.421.405	91.446.150	14.718.672.540
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng					3.976.430.209

Phụ lục số 02

21. Vốn chủ sở hữu

21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST thuế chưa phân phối và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
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	-	-	-	-	79.284.051.575	29.745.699	79.313.797.274
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	1.835.018.234	1.835.018.234
Số dư 30/06/2025	1.251.509.390.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	200.312.379.735	22.191.841.989	1.486.901.655.943
Số dư 01/01/2026	1.364.142.580.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	108.151.213.854	1.876.058.143	1.487.057.896.216
Tăng vốn trong kỳ	20.000.000.000	-	-	-	-	-	20.000.000.000
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	50.349.149.574	5.690.346	50.354.839.920
Tăng khác	-	-	-	-	65.263.745	7.251.527	72.515.272
Số dư 30/06/2026	1.384.142.580.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	158.565.627.173	1.889.000.016	1.557.485.251.408

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
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Phụ lục số 03

4. Thông tin so sánh

Số liệu trình bày theo Thông tư 43/2026/TT-BTC

Khoản mục	Mã số	Số trình bày lại
-----------	-------	------------------

Số liệu theo Báo cáo tài chính năm 2025

Khoản mục	Mã số	Số đã trình bày
-----------	-------	-----------------

Chênh lệch

4.1. Báo cáo tình hình tài chính

TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	40.967.875.065
-------------------------	------------	-----------------------

Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	70.000.000.000
----------------------------------	------------	-----------------------

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	83.000.000.000
--	-----	----------------

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	(13.000.000.000)
---	-----	------------------

Các khoản phải thu ngắn hạn	130	(29.032.124.935)
------------------------------------	------------	-------------------------

Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	-
------------------------------	-----	---

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(29.032.124.935)
------------------------------------	-----	------------------

TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280	40.967.875.065
--------------------------	------------	-----------------------

TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	40.967.875.065
-------------------------	------------	-----------------------

Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	70.000.000.000
----------------------------------	------------	-----------------------

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	70.000.000.000
---------------------------------	-----	----------------

		(13.000.000.000)
--	--	------------------

Các khoản phải thu ngắn hạn	130	(29.032.124.935)
------------------------------------	------------	-------------------------

Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	13.000.000.000
------------------------------	-----	----------------

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(42.032.124.935)
------------------------------------	-----	------------------

TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	40.967.875.065
--------------------------	------------	-----------------------

4.2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	31.250.161
---	----	------------

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	581
---------------------------------	-----------	------------

Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	581
-----------------------------------	-----------	------------

Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	31.250.161
---	----	------------

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	634
---------------------------------	-----------	------------

Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	634
-----------------------------------	-----------	------------

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
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Số liệu trình bày theo Thông tư 43/2026/TT-BTC			Số liệu theo Báo cáo tài chính năm 2025			Chênh lệch
Khoản mục	Mã số	Số trình bày lại	Khoản mục	Mã số	Số đã trình bày	
4.3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Theo phương pháp gián tiếp)						
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	36.861.976	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	36.861.976
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	100.297.140.391	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	100.260.278.415	36.861.976
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	343.658.653	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	380.520.629	(36.861.976)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	343.658.653	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	380.520.629	(36.861.976)