

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**QUÝ 3 NĂM 2020**

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Thông tin chung	2
3. Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 6
4. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	7
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
6. Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 23



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

## THÔNG TIN CHUNG

---

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (“Công ty”), trước đây Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 (Vinaconex 3) - thành viên Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam), là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2002. Sau đó, Công ty cũng nhận được cấp các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 20 vào ngày 15 tháng 10 năm 2020.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và một số hoạt động khác được đăng ký trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch	
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 03/06/2020
Ông Phạm Xuân Ường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 03/06/2020
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 03/06/2020

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Xuân Ường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08/09/2020
Bà Phùng Thị Thanh Giang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/07/2020
		Miễn nhiệm ngày 17/09/2020



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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
 Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.058.683.141.382</b>	<b>686.679.921.179</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>IV.1</b>	<b>17.511.236.611</b>	<b>117.217.840.514</b>
1. Tiền	111		16.011.236.611	40.297.840.514
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.500.000.000	76.920.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>200.500.000.000</b>	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		200.500.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>556.714.027.271</b>	<b>405.611.669.587</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV.2	134.102.865.692	141.409.978.024
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV.3	56.121.842.678	65.612.884.368
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		14.500.000.000	13.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		423.219.218.851	261.552.004.110
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(71.229.899.950)	(75.963.196.915)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>IV.4</b>	<b>281.337.258.641</b>	<b>160.650.485.866</b>
1. Hàng tồn kho	141		287.540.469.284	166.914.523.628
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(6.203.210.643)	(6.264.037.762)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.620.618.859</b>	<b>3.199.925.212</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		161.645.914	471.068.590
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		163.844.846	2.414.910.680
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.295.128.099	313.945.942
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
 Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>268.040.619.795</b>	<b>338.826.356.715</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>228.863.790</b>	<b>96.713.790</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	
6. Phải thu dài hạn khác	216		228.863.790	96.713.790
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.885.089.127</b>	<b>79.335.494.819</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV.5	10.652.285.530	42.852.228.202
- Nguyên giá	222		29.488.632.361	87.254.922.048
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(18.836.346.831)	(44.402.693.846)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	IV.6	3.232.803.597	36.483.266.617
- Nguyên giá	228		4.785.894.383	41.915.894.383
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.553.090.786)	(5.432.627.766)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>IV.7</b>	<b>78.174.441.954</b>	<b>81.225.826.449</b>
- Nguyên giá	231		133.883.902.037	133.883.902.037
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(55.709.460.083)	(52.658.075.588)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>129.750.393.710</b>	<b>127.280.773.720</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		129.750.393.710	127.280.773.720
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>159.360.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	159.360.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>46.001.831.214</b>	<b>50.728.187.937</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.860.052.582	4.470.048.141
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	420.000.000
5. Lợi thế thương mại	269		43.141.778.632	45.838.139.796
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.326.723.761.177</b>	<b>1.025.506.277.894</b>

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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
 Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>621.964.298.585</b>	<b>591.026.987.598</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>444.531.977.518</b>	<b>414.778.028.713</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV.8	66.882.797.600	76.956.475.576
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV.9	11.055.695.639	15.947.085.857
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	IV.10	4.107.585.128	12.552.772.349
4. Phải trả người lao động	314		981.517.716	2.992.591.036
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV.11	71.467.452.223	74.726.210.515
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	IV.12	6.176.251.305	6.176.251.305
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		208.852.096.835	123.765.760.095
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	IV.13	72.860.590.908	99.484.389.372
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.147.990.164	2.176.492.608
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>177.432.321.067</b>	<b>176.248.958.885</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	IV.12	90.601.631.394	98.498.967.358
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	IV.13	62.935.185.004	46.131.280.764
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		23.895.504.669	31.618.710.763
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-



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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
 Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>704.759.462.592</b>	<b>434.479.290.296</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>IV.14</b>	<b>704.759.462.592</b>	<b>434.479.290.296</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		610.156.420.000	326.361.810.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		610.156.420.000	326.361.810.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.896.666.000	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.100.000.000	2.100.000.000
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		56.608.219	56.608.219
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		82.730.482.114	73.439.493.631
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		73.439.493.631	23.158.460.610
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.290.988.483	50.281.033.021
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429	IV.14	7.819.286.259	32.521.378.446
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.326.723.761.177</b>	<b>1.025.506.277.894</b>

Lập, ngày 10 tháng 10 năm 2020

Người lập biểu



Kiều Thị Thu Trang

Kế toán trưởng



Phan Tạ Thanh Huyền



Trưởng giám đốc

Đặng Minh Huệ



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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
 Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	IV.15	19.834.529.316	114.950.897.250	80.817.201.239	241.967.446.400
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	IV.15	19.834.529.316	114.950.897.250	80.817.201.239	241.967.446.400
4. Giá vốn hàng bán	11	IV.16	11.258.644.097	72.589.852.424	38.004.982.479	171.480.164.303
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.575.885.219	42.361.044.826	42.812.218.760	70.487.282.097
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	IV.17	269.846.982	424.792.058	1.063.606.057	1.193.978.082
7. Chi phí tài chính	22	IV.18	463.350.519	1.199.281.052	4.443.665.652	3.052.674.396
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		81.851.790	1.199.189.052	1.176.401.015	3.052.674.396
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		-		-	
9. Chi phí bán hàng	25		39.519.000	965.842.233	218.161.419	1.394.483.421
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	IV.19	6.569.928.300	11.128.635.452	27.864.953.063	29.590.372.068
11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.772.934.382	29.492.078.147	11.349.044.683	37.643.730.294
12. Thu nhập khác	31		-	43.824.457	2.320.268.764	2.095.412.680
13. Chi phí khác	32		366.131.988	81.693.100	419.587.694	146.284.200
14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	40		(366.131.988)	(37.868.643)	1.900.681.070	1.949.128.480
15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	50		1.406.802.394	29.454.209.504	13.249.725.753	39.592.858.774
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	IV.20	357.660.225	6.707.966.378	4.118.326.069	9.650.678.141
17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52		-	(406.338.269)	(216.926.485)	(1.051.235.707)
18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN	60		1.049.142.169	23.152.581.395	9.348.326.169	30.993.416.340
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.035.142.486	22.527.832.313	9.290.988.483	30.254.093.745
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		13.999.683	624.749.082	57.022.066	739.322.595
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		17	1.024	152	1.375

Người lập biểu



Kiêu Thị Thu Trang

Kế toán trưởng



Phan Tạ Thanh Huyền



Lập, ngày 19 tháng 10 năm 2020

Tổng giám đốc

Đặng Minh Huệ



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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
 Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>13.249.725.753</b>	<b>39.592.858.774</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02	7.640.739.243	10.934.442.747
- Các khoản dự phòng	03		(60.301.267)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá	04		-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	2.473.505.562	(1.193.978.082)
- Chi phí lãi vay	06	1.176.401.015	3.052.674.396
- Các khoản điều chỉnh khác	06		-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>20</b>		
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(215.726.567.865)	(90.198.306.145)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(120.686.772.775)	25.052.244.284
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	40.757.205.211	(23.814.804.701)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.919.418.235	1.962.908.172
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(6.955.612.027)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.428.269.830)	(4.057.073.176)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.692.022.681)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(544.900.000)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(132.150.000)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(282.448.788.132)</b>	<b>(46.229.847.025)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.558.219.671)	(26.910.425.933)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(207.786.808.604)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	10.792.036.566	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	584.759.930	814.054.803
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(199.968.231.779)</b>	<b>(26.096.371.130)</b>

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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội

Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)**

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	285.691.276.000	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các CSH, mua lại cp của DN đã phát hành	32		
3. Tiền thu từ đi vay	33	173.484.085.832	84.726.916.259
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(76.464.945.824)	(40.833.264.666)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>382.710.416.008</b>	<b>43.893.651.593</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(99.706.603.903)</b>	<b>(28.432.566.562)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	117.217.840.514	120.158.919.168
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>17.511.236.611</b>	<b>91.726.352.606</b>

Lập, ngày 19 tháng 10 năm 2020

Người lập biểu



Kiều Thị Thu Trang

Kế toán trưởng



Phan Tạ Thanh Huyền



Tổng giám đốc

Đặng Minh Huệ



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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020  
**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

# **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

## **I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông** (“Công ty”), trước đây Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 - thành viên Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam), là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2002. Sau đó, Công ty cũng nhận được cấp các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 20 vào ngày 15 tháng 10 năm 2020.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và một số hoạt động khác được đăng ký trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

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

## **II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **1. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **2. Kỳ kế toán năm**

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

### **3. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

### **4. 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

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 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

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

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

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

### **2. Hàng tồn kho**

#### ***Hàng hoá bất động sản***

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và

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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### **Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

---

- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyên nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

#### ***Hàng tồn kho khác***

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

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

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

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

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

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

#### ***3. Các khoản phải thu***

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

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



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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### **Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

---

#### ***4. Tài sản cố định hữu hình***

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

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

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

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

#### ***5. Thuê tài sản***

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

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

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

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

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

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

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

#### ***6. Tài sản cố định vô hình***

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

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

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

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



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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### **Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

#### ***Quyền sử dụng đất***

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

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

#### **7. Khấu hao và hao mòn**

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

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

#### **8. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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



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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### **Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

---

#### **9. Chi phí đi vay**

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

#### **10. Chi phí trả trước**

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

#### **11. Các khoản đầu tư**

##### **Đầu tư vào công ty con**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **13. Các khoản dự phòng**

##### **Dự phòng chung**

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

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



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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### **Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

---

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

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

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

#### ***14. Ghi nhận doanh thu***

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

##### ***Doanh thu bán hàng***

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

##### ***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản***

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

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

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

##### ***Doanh thu cho thuê***

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh

##### ***Tiền lãi***

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

##### ***Cổ tức***

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

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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### **Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

---

#### ***15. Hợp đồng xây dựng***

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

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

#### ***16. Thuế thu nhập hiện hành***

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020  
**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	5.647.985.516	21.822.265.292
Tiền gửi ngân hàng	10.363.251.095	18.475.575.222
Các khoản tương đương tiền (*)	1.500.000.000	76.920.000.000
<b>Cộng</b>	<b>17.511.236.611</b>	<b>117.217.840.514</b>

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

#### 2. Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu khách hàng bất động sản	60.812.524.007	35.204.517.419
Phải thu khách hàng công trình xây lắp	-	-
Phải thu khách hàng khác	73.290.341.685	106.205.460.605
<b>Cộng</b>	<b>134.102.865.692</b>	<b>141.409.978.024</b>

#### 3. Trả trước người bán

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ	Đầu năm
Trả trước các nhà thầu - Bất động sản	27.780.924.367	11.628.515.500
Trả trước người bán - Công trình xây lắp	8.790.629.369	14.290.629.369
Trả trước người bán khác	19.550.288.942	39.693.739.499
<b>Cộng</b>	<b>56.121.842.678</b>	<b>65.612.884.368</b>

#### 4. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.581.608.666	(482.985.153)	2.581.608.666	(482.985.153)
Chi phí SXKD dở dang	282.654.186.165	(3.821.540.378)	161.718.134.275	(3.821.540.378)
Thành phẩm	2.237.047.126	(1.898.685.112)	2.548.465.544	(1.893.457.088)
Hàng hóa	67.627.327	-	66.315.143	(66.055.143)
<b>Cộng</b>	<b>287.540.469.284</b>	<b>(6.203.210.643)</b>	<b>166.914.523.628</b>	<b>(6.264.037.762)</b>

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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
 Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất****5. Tài sản cố định hữu hình***Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa Vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ khác	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>36.862.493.525</b>	<b>43.500.211.284</b>	<b>6.006.179.011</b>	<b>886.038.228</b>	<b>87.254.922.048</b>
Mua trong kỳ		217.766.000	705.633.749	860.445.455	1.783.845.204
Thanh lý			(2.459.658.182)	32.363.636	(2.427.294.546)
Giảm do thoái vốn	(19.334.161.819)	(35.716.076.615)	(1.905.519.573)	(167.082.338)	(57.122.840.345)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>17.528.331.706</b>	<b>8.001.900.669</b>	<b>2.346.635.005</b>	<b>1.611.764.981</b>	<b>29.488.632.361</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>15.231.935.211</b>	<b>27.328.600.664</b>	<b>956.119.743</b>	<b>886.038.228</b>	<b>44.402.693.846</b>
Khấu hao trong kỳ	1.334.080.268	609.453.846	341.489.031	129.535.000	2.414.558.145
Thanh lý			(1.833.514.023)		(1.833.514.023)
Giảm do thoái vốn	(5.180.610.748)	(20.719.909.989)	(79.788.062)	(167.082.338)	(26.147.391.137)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>11.385.404.731</b>	<b>7.218.144.521</b>	<b>(615.693.311)</b>	<b>848.490.890</b>	<b>18.836.346.831</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu năm	21.630.558.314	16.171.610.620	5.050.059.268	-	42.852.228.202
Tại ngày cuối kỳ	6.142.926.975	783.756.148	2.962.328.316	763.274.091	10.652.285.530

**6. Tài sản cố định vô hình***Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất	Quyền khai thác mỏ và lợi thế quyền thuê	Phần mềm và bản quyền	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	10.765.894.383	30.740.000.000	410.000.000	41.915.894.383
Tăng trong kỳ				-
Giảm do thoái vốn	(6.390.000.000)	(30.740.000.000)		(37.130.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.375.894.383</b>	<b>-</b>	<b>410.000.000</b>	<b>4.785.894.383</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	1.721.718.676	3.300.909.090	410.000.000	5.432.627.766
Khấu hao trong kỳ	31.323.522	183.383.838		214.707.360
Giảm do thoái vốn	(609.951.412)	(3.484.292.928)		(4.094.244.340)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.143.090.786</b>	<b>-</b>	<b>410.000.000</b>	<b>1.553.090.786</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu năm	9.044.175.707	27.439.090.910	-	36.483.266.617
Tại ngày cuối kỳ	3.232.803.597	-	-	3.232.803.597



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

#### 7. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

NGUYÊN GIÁ	Quyền SD đất và cơ sở hạ tầng	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
Số đầu năm	107.945.050.347	25.938.851.690	133.883.902.037
Tăng trong kỳ			-
Giảm trong kỳ			-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>107.945.050.347</b>	<b>25.938.851.690</b>	<b>133.883.902.037</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số đầu năm	47.355.268.997	5.302.806.591	52.658.075.588
Khấu hao trong kỳ	1.941.824.499	1.109.559.996	3.051.384.495
Giảm trong kỳ			-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>49.297.093.496</b>	<b>6.412.366.587</b>	<b>55.709.460.083</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	60.589.781.350	20.636.045.099	81.225.826.449
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>58.647.956.851</b>	<b>(1.109.559.996)</b>	<b>78.174.441.954</b>

#### 8. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả các nhà thầu - Dự án bất động sản	49.002.840.180	58.726.518.156
Phải thu các nhà thầu - Công trình xây lắp	17.800.068.954	18.150.068.954
Phải trả người bán khác	79.888.466	79.888.466
<b>Cộng</b>	<b>66.882.797.600</b>	<b>76.956.475.576</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

#### 9. Người mua trả trước

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ	Đầu năm
Người mua trả trước - Bất động sản	6.600.673.853	12.092.064.071
Người mua trả trước - Công trình xây lắp	-	-
Người mua trả trước khác	4.455.021.786	3.855.021.786
<b>Cộng</b>	<b>11.055.695.639</b>	<b>15.947.085.857</b>

#### 10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ	Đầu năm
Thuế GTGT	393.720.127	581.644.339
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.539.957.950	9.100.896.233
Thuế Thu nhập cá nhân	65.513.136	122.960.668
Thuế khác	108.393.915	2.747.271.109
<b>Cộng</b>	<b>4.107.585.128</b>	<b>12.552.772.349</b>

#### 11. Chi phí phải trả

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ	Đầu năm
Trích trước chi phí dự phòng bảo hành và các chi phí công trình		
Trích trước chi phí các Dự án Bất động sản		
Trích trước chi phí lãi vay		
Chi phí phải trả khác	71.467.452.223	74.726.210.515
<b>Cộng</b>	<b>71.467.452.223</b>	<b>74.726.210.515</b>

#### 12. Doanh thu chưa thực hiện

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.176.251.305</b>	<b>6.176.251.305</b>
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	1.168.837.000	1.168.837.000
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	1.517.555.750	1.517.555.750
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1.206.417.000	1.206.417.000
Doanh thu chưa thực hiện khác	2.283.441.555	2.283.441.555
<b>Dài hạn</b>	<b>90.601.631.394</b>	<b>98.498.967.358</b>
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	16.987.057.197	18.223.964.977
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	21.858.652.393	23.952.593.653
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	4.523.071.292	5.729.488.292
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ba Đình số 1	21.349.901.257	22.342.439.780
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu	16.633.714.152	16.953.194.162
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng	9.249.235.104	9.866.982.735
Doanh thu chưa thực hiện khác	-	1.430.303.759
<b>Cộng</b>	<b>96.777.882.699</b>	<b>104.675.218.663</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

13. Vay	Đơn vị tính: VND	
	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>72.860.590.908</b>	<b>99.484.389.372</b>
Vay ngân hàng	2.993.628.050	30.889.917.690
Vay tổ chức, cá nhân	8.930.962.858	7.139.074.182
Vay dài hạn đến hạn trả	60.936.000.000	61.455.397.500
<b>Vay dài hạn</b>	<b>62.935.185.004</b>	<b>46.131.280.764</b>
Vay ngân hàng	62.935.185.004	46.131.280.764
Vay tổ chức, cá nhân	-	-
<b>Cộng</b>	<b>135.795.775.912</b>	<b>145.615.670.136</b>

### 14. Vốn chủ sở hữu

14.1 - Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	Đơn vị tính: VND				
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ ĐTPT và Vốn khác	LNST chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm	326.361.810.000		2.156.608.219	73.439.493.631	401.957.911.850
Tăng vốn trong kỳ	283.794.610.000	1.896.666.000	-		285.691.276.000
Lợi nhuận trong kỳ				9.290.988.483	9.290.988.483
Giảm trong kỳ					-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>610.156.420.000</b>	<b>1.896.666.000</b>	<b>2.156.608.219</b>	<b>82.730.482.114</b>	<b>696.940.176.333</b>

### 14.2 - Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Số đầu năm	32.521.378.446
Lợi nhuận thuần trong kỳ	57.022.066
Giảm do thoái vốn công ty con	(24.759.114.253)
<b>Cộng</b>	<b>7.819.286.259</b>

### 14.3 - Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>61.015.642</b>	<b>61.015.642</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	61.015.642	61.015.642
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang phát hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	61.015.642	61.015.642
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội

Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

#### 15. Doanh thu

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>19.834.529.316</b>	<b>114.950.897.250</b>
Trong đó:		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	14.273.136.002	79.293.740.007
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	6.680.112.727
Doanh thu bán hàng hóa	-	28.977.044.516
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.561.393.314	
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>19.834.529.316</b>	<b>114.950.897.250</b>

#### 16. Giá vốn hàng bán

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước
Giá vốn kinh doanh bất động sản	9.070.506.000	49.037.179.895
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	6.300.988.050
Giá vốn hàng hóa	-	17.251.684.479
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.188.138.097	
<b>Cộng</b>	<b>11.258.644.097</b>	<b>72.589.852.424</b>

#### 17. Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	269.846.982	424.792.058
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	
<b>Cộng</b>	<b>269.846.982</b>	<b>424.792.058</b>

#### 18. Chi phí tài chính

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước
Lãi tiền vay	81.851.790	1.199.189.052
Lỗ do thoái vốn Công ty con	381.498.729	
Dự phòng các khoản đầu tư	-	
<b>Cộng</b>	<b>463.350.519</b>	<b>1.199.189.052</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
Cho Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

### Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

#### 19. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	3.607.425.698	6.747.506.581
Chi phí đồ dùng văn phòng	93.391.000	58.007.818
Chi phí khấu hao TSCĐ	91.651.333	1.570.237.000
Thuế, phí lệ phí	123.738.588	43.378.942
(Hoàn nhập)/chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.441.506.702	1.282.742.234
Chi phí khác	1.212.214.979	1.426.762.877
<b>Cộng</b>	<b>6.569.928.300</b>	<b>11.128.635.452</b>

#### 20. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	357.660.225	6.707.966.378
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN hiện hành năm trước		
<b>Cộng</b>	<b>357.660.225</b>	<b>6.707.966.378</b>

Lập, ngày 19 tháng 10 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Kiều Thị Thu Trang

Phan Tạ Thanh Huyền

Đặng Minh Huệ