

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông**  
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 3]

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông  
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 3]

**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 51

1802  
ÔNG  
TINH  
T&  
BỆT  
NH  
HÀ  
TIỀN

U.N.  
C.D.

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông [tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 3]

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (“Công ty”) [tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 3] là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2002. Sau đó, Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất lần thứ 21 vào ngày 17 tháng 11 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.

Cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch trên Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội từ ngày 13 tháng 12 năm 2007.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch	
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên	
Ông Phạm Xuân Ưởng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2020
Bà Nguyễn Thu Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2020
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Hoàng Nam	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2020
Ông Huỳnh Thanh Hải	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2020
Ông Vũ Thanh Liêm	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2020

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Hoàng Phương	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2020
Bà Phạm Thị Vân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2020
Ông Phạm Duy	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2020
Bà Dương Thị Thanh Tùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2020

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Xuân Ưởng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 3 năm 2020
Bà Phùng Thị Thanh Giang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
		Miễn nhiệm ngày 17 tháng 9 năm 2020
Ông Đặng Ngọc Linh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 19 tháng 2 năm 2020

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông**  
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 3]

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Kiều Xuân Nam, Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ông Đặng Minh Huệ, Tổng Giám đốc.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

PH  
ĐC  
EY

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông**  
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 3]

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và các công ty con và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

**CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61357015/21882873-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (“Công ty”) và công ty con (sau đây được gọi chung là “Công ty và các công ty con”), được lập ngày 15 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Lê Đức Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0816-2018-004-1

Đỗ Đức Hiếu  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4663-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2021

10/C  
N

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.063.340.504.670</b>	<b>686.679.921.179</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>159.607.937.005</b>	<b>117.217.840.514</b>
111	1. Tiền		42.107.937.005	40.297.840.514
112	2. Các khoản tương đương tiền		117.500.000.000	76.920.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>200.000.000.000</b>	<b>-</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	200.000.000.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>370.389.042.293</b>	<b>405.611.669.587</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	86.948.630.295	141.409.978.024
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	100.974.497.410	65.612.884.368
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	16.086.784.604	13.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	237.609.029.934	261.552.004.110
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(71.229.899.950)	(75.963.196.915)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>330.221.300.655</b>	<b>160.650.485.866</b>
141	1. Hàng tồn kho		336.424.511.298	166.914.523.628
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.203.210.643)	(6.264.037.762)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.122.224.717</b>	<b>3.199.925.212</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	9.945.000	471.068.590
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	3.020.772.993	2.414.910.680
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	91.506.724	313.945.942



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>267.914.062.344</b>	<b>338.826.356.715</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>228.863.790</b>	<b>96.713.790</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		228.863.790	96.713.790
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>14.398.555.548</b>	<b>79.335.494.819</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	11.165.751.951	42.852.228.202
222	Nguyên giá		30.602.813.634	87.254.922.048
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(19.437.061.683)	(44.402.693.846)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	3.232.803.597	36.483.266.617
228	Nguyên giá		4.785.894.383	41.915.894.383
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.553.090.786)	(5.432.627.766)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>75.861.961.277</b>	<b>81.225.826.449</b>
231	1. Nguyên giá		133.883.902.037	133.883.902.037
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(58.021.940.760)	(52.658.075.588)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>134.651.840.590</b>	<b>127.280.773.720</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	134.651.840.590	127.280.773.720
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>159.360.000</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	159.360.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>42.772.841.139</b>	<b>50.728.187.937</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	2.327.423.672	4.470.048.141
268	2. Tài sản dài hạn khác		-	420.000.000
269	3. Lợi thế thương mại	17	40.445.417.467	45.838.139.796
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.331.254.567.014</b>	<b>1.025.506.277.894</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>603.837.468.758</b>	<b>591.026.987.598</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>334.160.049.669</b>	<b>414.778.028.713</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	62.301.284.123	76.956.475.576
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	8.047.716.939	15.947.085.857
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	34.322.797.921	12.552.772.349
314	4. Phải trả người lao động		893.007.884	2.992.591.036
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	54.025.731.561	74.726.210.515
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	5.856.740.792	6.176.251.305
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	118.705.439.778	123.765.760.095
320	8. Vay ngắn hạn	23	48.092.340.507	99.484.389.372
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.914.990.164	2.176.492.608
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>269.677.419.089</b>	<b>176.248.958.885</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	90.788.296.087	98.498.967.358
338	2. Vay dài hạn	23	155.158.703.841	46.131.280.764
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	23.730.419.161	31.618.710.763
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>727.417.098.256</b>	<b>434.479.290.296</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>727.417.098.256</b>	<b>434.479.290.296</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		610.156.420.000	326.361.810.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		610.156.420.000	326.361.810.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.896.666.000	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.100.000.000	2.100.000.000
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		56.608.219	56.608.219
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		87.291.570.152	73.439.493.631
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		73.439.493.631	23.158.460.610
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		13.852.076.521	50.281.033.021
429	6. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	25	25.915.833.885	32.521.378.446
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.331.254.567.014</b>	<b>1.025.506.277.894</b>

  
Kiều Thị Thu Trang  
Người lập

  
Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng

  
Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	122.075.359.671	330.005.742.059
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	122.075.359.671	330.005.742.059
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(68.864.069.674)	(215.439.412.380)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		53.211.289.997	114.566.329.679
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	9.840.939.062	1.292.338.928
22	7. Chi phí tài chính	28	(2.810.241.598)	(4.516.433.478)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(2.810.241.598)</i>	<i>(4.516.341.478)</i>
25	8. Chi phí bán hàng	29	(999.077.224)	(1.906.011.988)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(43.600.341.660)	(45.083.290.070)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		15.642.568.577	64.352.933.071
31	11. Thu nhập khác	31	2.511.985.468	2.119.838.936
32	12. Chi phí khác	31	(594.742.579)	(1.206.427.982)
40	13. Lợi nhuận khác	31	1.917.242.889	913.410.954
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		17.559.811.466	65.266.344.025
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(4.026.714.726)	(15.274.737.431)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	382.011.993	1.121.737.304
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		13.915.108.733	51.113.343.898
61	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		13.852.076.521	50.281.033.021
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	25	63.032.212	832.310.877

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	231	1.740
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	231	1.740



Kiều Thị Thu Trang  
Người lập



Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng



Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020


Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>17.559.811.466</b>	<b>65.266.344.025</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại		13.783.349.835	18.000.976.653
03	Các khoản dự phòng		(4.733.296.965)	(60.301.267)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(9.538.684.607)	(1.292.338.928)
06	Chi phí lãi vay		2.810.241.598	4.516.341.478
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>19.881.421.327</b>	<b>86.431.021.961</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		15.627.895.597	(149.479.054.106)
10	Tăng hàng tồn kho		(177.099.161.243)	(22.198.684.936)
11	Tăng các khoản phải trả		230.592.479	74.638.313.469
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(884.697.814)	1.314.605.567
14	Tiền lãi vay đã trả		(11.498.567.815)	(3.113.964.257)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(9.675.356.141)	(6.947.107.738)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		15.580.800	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(528.532.636)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh</b>		<b>(163.402.292.810)</b>	<b>(19.883.402.676)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(5.589.591.708)	(32.501.164.008)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(209.246.808.604)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		4.660.024.000	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		47.199.754.207	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		493.063.220	1.174.029.042
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(162.483.558.885)</b>	<b>(31.327.134.966)</b>

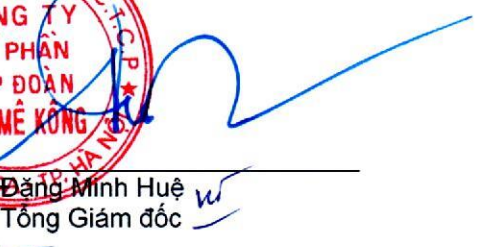
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		285.691.276.000	42.567.200.000
33	Tiền thu từ đi vay		189.146.982.318	130.113.795.243
34	Tiền trả nợ gốc vay		(106.562.310.132)	(81.844.336.255)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(42.567.200.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>368.275.948.186</b>	<b>48.269.458.988</b>
<b>50</b>	<b>Tăng/(giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>42.390.096.491</b>	<b>(2.941.078.654)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>117.217.840.514</b>	<b>120.158.919.168</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>159.607.937.005</b>	<b>117.217.840.514</b>

  
Kiều Thị Thu Trang  
Người lập

  
Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng

  
Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (“Công ty”) [tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 3] là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2002. Sau đó, Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất lần thứ 21 vào ngày 17 tháng 11 năm 2020.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và một số hoạt động khác.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty căn cứ theo thời gian thi công của các công trình và các dự án kinh doanh bất động sản.

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.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 129 (ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 493).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 3 công ty con (31 tháng 12 năm 2019: 4 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
1	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội (i)	95,13%	95,13%	Tầng 5, tòa nhà Geleximco số 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh (ii)	100%	100%	Số 168, Trần Hưng Đạo, Phường Đồng Phú, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông (iii)	80%	80%	Số 168, Trần Hưng Đạo, Phường Đồng Phú, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

(\*) Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con này.

- (i) Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội nắm giữ 51% phần vốn chủ sở hữu trong Công ty Cổ phần Khai thác đá Thừa Thiên Huế và 90% phần vốn chủ sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T – Vinaconex 3. Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội đã thực hiện thoái vốn 100% cổ phần đang nắm giữ ở Công ty Cổ phần Khai thác đá Thừa Thiên Huế vào ngày 19 tháng 2 năm 2020 và thoái vốn 100% cổ phần đang nắm giữ ở Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T – Vinaconex 3 vào ngày 6 tháng 8 năm 2020;
- (ii) Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 3101085414 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Bình cấp ngày 5 tháng 5 năm 2020; và
- (iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 3101087556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Bình cấp ngày 2 tháng 7 năm 2020.

Trong năm, Công ty và Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội (một công ty con của Công ty) đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3, Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Chợ B.O.T – Vinaconex 3 và Công ty Cổ phần Khai thác đá Thừa Thiên Huế, theo đó 3 công ty này không phải là công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, 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.

**3.2 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 và các công ty con, 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

*Hàng hoá bất động sản (tiếp theo)*

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho 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 bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của 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 định kỳ để hạch toán hàng tồn kho là hàng hóa, các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên với giá trị được xác định như sau:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| Nguyên vật liệu và hàng hóa                        | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.   |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền. |

*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, bất động sản để bán, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.4 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 vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

#### 3.5 Thuê tài sản

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ nào 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 và các công ty con là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty và các công ty con 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 hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

##### Quyền sử dụng đất

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

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

#### 3.7 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 khấu hao 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
Quyền khai thác mỏ	11 - 18 năm
Lợi thế quyền thuê	15 - 17 năm

#### 3.8 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 và các công ty con 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
Nhà cửa và vật kiến trúc	35 - 39 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

#### 3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản 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.

#### 3.10 *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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.12 Các khoản đầu tư

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

#### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

#### 3.15 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

##### *Dự phòng chung (tiếp theo)*

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

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

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

#### 3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

##### *Quỹ đầu tư và phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

##### *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

Là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ, được trích lập để bổ sung vốn điều lệ khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

#### 3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu bán hàng*

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

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

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

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

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

##### *Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư*

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

##### *Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *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*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

#### 3.19 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 năm bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng/hoặc dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án, sửa đổi cho phù hợp, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. 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 năm khi các chi phí này đã phát sinh.

#### 3.20 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.21 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con chủ yếu được xác định dựa trên việc kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ xây lắp. Ban Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty và các công ty con dựa theo địa điểm của tài sản.

#### 3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và các công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

##### *Các giao dịch chuyển nhượng các công ty con*

Trong năm, Công ty và Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội (một công ty con của Công ty) đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3, Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Chợ B.O.T – Vinaconex 3 và Công ty Cổ phần Khai thác đá Thừa Thiên Huế, theo đó 3 công ty này không phải là công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

#### 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	3.395.989.539	21.822.265.292
Tiền gửi ngân hàng	38.711.947.466	18.475.575.222
Các khoản tương đương tiền (*)	117.500.000.000	76.920.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>159.607.937.005</u></b>	<b><u>117.217.840.514</u></b>

(\*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại dưới 3 tháng và hưởng lãi suất 3,4%/năm (31 tháng 12 năm 2019: từ 4,1% đến 5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư tiền và các khoản tương đương tiền của Công ty bao gồm số dư quỹ bảo trì căn hộ nhận giữ hộ khách hàng với giá trị là 326.632.616 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 309.672.616 VND).

#### 6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	<u>200.000.000.000</u>	<u>200.000.000.000</u>	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>200.000.000.000</u></b>	<b><u>200.000.000.000</u></b>	-	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tiền gửi có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn còn lại từ 6 tháng đến dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5,1%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

### 7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng Dự án đường Minh Cầu Thái Nguyên	18.925.183.636	18.925.183.636
Công ty Xây lắp Vật liệu Xây dựng An Dương Học viện Quốc phòng	7.423.858.629	7.423.858.629
Phải thu khách hàng mua đất nền Dự án Phố Yên	7.159.240.000	7.159.240.000
	5.688.314.959	11.990.347.419
Các khoản phải thu khách hàng khác	47.752.033.071	95.911.348.340
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.948.630.295</b>	<b>141.409.978.024</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(53.721.280.548)	(56.035.896.896)

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng LeeMobi	10.963.153.669	17.810.858.626
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ Vina A1	51.255.834.400	6.070.192.000
Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng - Thành phố Thái Nguyên	8.544.582.779	5.558.323.500
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	3.515.697.400	3.515.697.400
Các khoản trả trước khác	26.695.229.162	32.657.812.842
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100.974.497.410</b>	<b>65.612.884.368</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	-	(95.838.348)

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (i)	13.000.000.000	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN (ii)	3.086.784.604	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.086.784.604</b>	<b>13.000.000.000</b>

(i) Đây là khoản phải thu cho vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và hưởng lãi suất là 1,06%/tháng.

(ii) Đây là khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo với Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN, lãi suất 12%/năm, đáo hạn vào ngày 17 tháng 12 năm 2020. Công ty vẫn đang trong quá trình gia hạn cho khoản cho vay này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phiếu (i)	90.000.000.000	90.000.000.000
Tạm ứng cho các đội thi công	58.267.604.104	70.631.049.385
Tạm ứng (ii)	49.294.719.452	50.112.175.000
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (iii)	11.198.454.622	11.198.454.622
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC (iii)	2.930.472.638	2.930.472.638
Phải thu về tiền góp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	15.735.960.000	15.735.960.000
Phải thu ngắn hạn khác	10.181.819.118	20.943.892.465
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>237.609.029.934</u></b>	<b><u>261.552.004.110</u></b>
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(17.508.619.402)	(19.831.461.671)

(i) Đây là khoản đặt cọc cho các cá nhân để mua 12.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thu hồi lại toàn bộ số tiền cọc này.

(ii) Đây là khoản tạm ứng cho cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(iii) Ngày 20 tháng 9 năm 2008, Công ty ký Hợp đồng liên danh số 135LD/CT3 với Công ty TNHH Một Thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC để thực hiện Dự án 310 Minh Khai – Hà Nội. Theo đó, ba bên thỏa thuận việc phân chia lợi nhuận từ dự án này như sau: Công ty: 45%; Công ty TNHH Một thành viên Mai Động: 40% và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC: 15%.

Số dư phải thu cuối năm phần lớn bao gồm khoản phải thu tiền tạm ứng lợi nhuận từ hoạt động liên danh sau khi đã bù trừ với phần lợi nhuận phải trả và các chi phí chi hệ khác. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty cùng các bên liên danh đang trong quá trình quyết toán lợi nhuận của thỏa thuận này, theo đó, việc xác định lợi nhuận được chia có thể sẽ thay đổi theo phê duyệt quyết toán cuối cùng của các bên tham gia liên danh.

(iv) Đây là số tiền phải thu vốn góp cho Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 2018/BBGV/CMC-LTHV ký với bà Lương Thị Hồng Vân ngày 22 tháng 6 năm 2018 cho mục đích đầu tư mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Đại Thành Phát.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. NỢ XẤU**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>70.345.694.006</b>	<b>16.124.996.458</b>	<b>80.817.215.456</b>	<b>24.790.051.561</b>
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	-	7.159.240.000	-
Công ty Xây lắp Vật liệu Xây dựng An Dương	7.423.858.629	-	7.423.858.629	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Sông Hồng	2.684.670.356	-	2.684.670.356	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	53.077.925.021	16.124.996.458	63.549.446.471	24.790.051.561
<b>Các khoản tạm ứng</b>	<b>45.669.659.861</b>	<b>28.660.457.459</b>	<b>48.531.921.778</b>	<b>28.767.164.999</b>
BQLDA Xây dựng Giao thông Bắc Ninh - Công trình 280 Lương Tài Bắc Ninh	5.197.841.459	5.197.841.459	5.197.841.459	5.197.841.459
BQLDA Xây dựng Giao thông Bắc Ninh - Cải tạo, nâng cấp TL 283	4.970.080.670	4.970.080.670	4.970.080.670	4.970.080.670
Các khoản tạm ứng khác	35.501.737.732	18.492.535.330	38.363.999.649	18.599.242.870
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>297.366.348</b>	<b>201.528.000</b>
Các khoản ứng trước cho người bán khác	-	-	297.366.348	201.528.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>260.781.136</b>	<b>185.343.243</b>
Các khoản phải thu khác	-	-	260.781.136	185.343.243
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>116.015.353.867</b>	<b>44.785.453.917</b>	<b>129.907.284.718</b>	<b>53.944.087.803</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 11. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số 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 sản xuất, kinh doanh dở dang	331.534.928.179	(3.821.540.378)	161.718.134.275	(3.821.540.378)
<i>Dự án Bảo Ninh Quảng Bình</i>	165.063.970.491	-	-	-
<i>Dự án Phố Yên – Thái Nguyên</i>	103.484.092.492	-	97.120.577.998	-
<i>Dự án Khu Biệt thự Nhà vườn – Đại Lải</i>	33.156.174.655	-	27.987.766.021	-
<i>Dự án Phan Đình Phùng – Thái Nguyên</i>	2.126.827.870	-	2.018.814.744	-
Các công trình xây lắp và kinh doanh bất động sản khác	27.703.862.671	(3.821.540.378)	27.181.421.782	(3.821.540.378)
Chi phí sản xuất dở dang khác	-	-	7.409.553.730	-
Thành phẩm	2.237.047.126	(1.832.629.969)	2.548.465.544	(1.893.457.088)
Hàng hóa	70.927.327	(66.055.143)	66.315.143	(66.055.143)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>336.424.511.298</u></b>	<b><u>(6.203.210.643)</u></b>	<b><u>166.914.523.628</u></b>	<b><u>(6.264.037.762)</u></b>

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 10,3 tỷ VND cho Dự án Phố Yên – Thái Nguyên, Dự án Khu biệt thự nhà vườn – Đại Lải và dự án khu đô thị Bảo Ninh 2 đối với các khoản chi phí đi vay liên quan đến khoản vay trực tiếp đến khoản đầu tư hình thành các dự án này.

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.264.037.762	6.264.037.762
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	-	-
Giảm do thoái vốn công ty con	(60.827.119)	-
Số cuối năm	<u>6.203.210.643</u>	<u>6.264.037.762</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	36.862.493.525	43.500.211.284	6.006.179.011	886.038.228	87.254.922.048
- Mua trong năm	1.114.181.273	250.129.636	705.633.749	860.445.455	2.930.390.113
- Giảm do thoái vốn công ty con	(19.334.161.819)	(35.716.076.615)	(1.905.519.573)	(167.082.338)	(57.122.840.345)
- Thanh lý trong năm	-	(2.089.658.182)	(370.000.000)	-	(2.459.658.182)
Số cuối năm	18.642.512.979	5.944.606.123	4.436.293.187	1.579.401.345	30.602.813.634
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	946.789.610	3.206.609.121	650.024.619	718.955.890	5.522.379.240
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	15.231.935.211	27.328.600.664	956.119.743	886.038.228	44.402.693.846
- Khấu hao trong năm	1.480.776.159	674.751.784	441.104.031	215.423.000	2.812.054.974
- Giảm do thoái vốn công ty con	(5.180.610.748)	(20.719.909.989)	(79.788.062)	(167.082.338)	(26.147.391.137)
- Thanh lý trong năm	-	(1.550.131.000)	(80.165.000)	-	(1.630.296.000)
Số cuối năm	11.532.100.622	5.733.311.459	1.237.270.712	934.378.890	19.437.061.683
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	21.630.558.314	16.171.610.620	5.050.059.268	-	42.852.228.202
Số cuối năm	7.110.412.357	211.294.664	3.199.022.475	645.022.455	11.165.751.951

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Thương hiệu Vinaconex</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền khai thác mỏ và lợi thế quyền thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	10.765.894.383	315.000.000	95.000.000	30.740.000.000	41.915.894.383
- Giảm do thoái vốn công ty con	(6.390.000.000)	-	-	(30.740.000.000)	(37.130.000.000)
Số cuối năm	4.375.894.383	315.000.000	95.000.000	-	4.785.894.383
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	315.000.000	95.000.000	-	410.000.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	1.721.718.676	315.000.000	95.000.000	3.300.909.090	5.432.627.766
- Hao mòn trong năm	31.323.522	-	-	183.383.838	214.707.360
- Giảm do thoái vốn công ty con	(609.951.412)	-	-	(3.484.292.928)	(4.094.244.340)
Số cuối năm	1.143.090.786	315.000.000	95.000.000	-	1.553.090.786
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	9.044.175.707	-	-	27.439.090.910	36.483.266.617
Số cuối năm	3.232.803.597	-	-	-	3.232.803.597

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng (i)	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	107.945.050.347	25.938.851.690	133.883.902.037
Số cuối năm	107.945.050.347	25.938.851.690	133.883.902.037
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	47.355.268.997	5.302.806.591	52.658.075.588
Khấu hao trong năm	3.348.412.000	2.015.453.172	5.363.865.172
Số cuối năm	50.703.680.997	7.318.259.763	58.021.940.760
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	60.589.781.350	20.636.045.099	81.225.826.449
Số cuối năm	57.241.369.350	18.620.591.927	75.861.961.277

(i) Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm:

- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại Chợ Thương (Bắc Giang), Chợ Phương Lâm (Hòa Bình), Chợ Bo (Thái Bình). Công ty đang trong quá trình thu thập dữ liệu thị trường để xác định giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ Giá trị quyền sử dụng đất tại lô đất 249 Thụy Khuê với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 17,1 tỷ đồng.

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án 389 Đê La Thành	108.057.156.870	100.910.101.217
Dự án 12M Cát Linh	24.968.061.937	24.673.080.141
Xây dựng cơ bản dở dang khác	1.626.621.783	1.697.592.362
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>134.651.840.590</b>	<b>127.280.773.720</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	471.068.590
Khác	9.945.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.945.000</b>	<b>471.068.590</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	804.773.651	1.770.640.031
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.522.650.021	2.699.408.110
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.327.423.672</b>	<b>4.470.048.141</b>

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội</i>	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm		53.927.223.289
Số cuối năm		53.927.223.289
<b>Giá trị phân bổ lũy kế:</b>		
Số đầu năm		8.089.083.493
Hao mòn trong năm		5.392.722.329
Số cuối năm		13.481.805.822
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm		45.838.139.796
Số cuối năm		40.445.417.467

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**18.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Đội xây dựng số 5 (*)	10.199.076.505	10.199.076.505	10.199.076.505	10.199.076.505
Nguyễn Hồng Linh (**)	7.950.992.449	7.950.992.449	7.950.992.449	7.950.992.449
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	7.892.556.823	7.892.556.823	17.318.404.208	17.318.404.208
Phải trả cho người bán khác (***)	36.258.658.346	36.258.658.346	41.488.002.414	41.488.002.414
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.301.284.123</b>	<b>62.301.284.123</b>	<b>76.956.475.576</b>	<b>76.956.475.576</b>

(\*) Phải trả liên quan đến các chi phí cải tạo, nâng cấp chung cư, nhà máy xi măng.

(\*\*) Phải trả liên quan đến chi phí xây dựng công trình Khu Đô thị mới Dương Nội.

(\*\*\*) Số dư phải trả người bán khác ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm các khoản phải trả cho các nhà cung cấp và nhà thầu thi công tham gia vào các dự án bất động sản và các công trình xây dựng của Công ty.

**18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả tiền trước Dự án Phố Yên	3.258.574.600	7.941.734.440
Người mua trả tiền trước khác	4.789.142.339	8.005.351.417
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.047.716.939</b>	<b>15.947.085.857</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

*Đơn vị tính: VND*

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Giảm do thoái vốn	Số đã nộp/cán trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	610.683.186	8.818.982.242	(1.193.622.344)	(6.296.353.285)	1.939.689.799
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.073.265.489	3.644.582.855	(2.451.381)	(9.675.356.141)	3.040.040.822
Thuế thu nhập cá nhân	121.552.565	774.535.805	(8.831.276)	(805.763.719)	81.493.375
Các loại thuế khác	2.747.271.109	49.268.739.113	(2.649.936.735)	(20.104.499.562)	29.261.573.925
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.552.772.349</b>	<b>62.506.840.015</b>	<b>(3.854.841.736)</b>	<b>(36.881.972.707)</b>	<b>34.322.797.921</b>
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Giảm do thoái vốn	Số đã thu/cán trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.260.463	-	-	(21.260.463)	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-	-
Thuế giá trị gia tăng	2.417.375.208	4.027.103.806	-	(3.423.706.021)	3.020.772.993
Các loại thuế khác	290.220.951	-	(198.714.227)	-	91.506.724
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.728.856.622</b>	<b>4.027.103.806</b>	<b>(198.714.227)</b>	<b>(3.444.966.484)</b>	<b>3.112.279.717</b>

## 20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí dự phòng bảo hành và các chi phí khác liên quan đến công trình	13.723.293.610	21.227.120.500
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	19.728.281.359	20.170.355.039
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Phố Yên	15.996.610.975	10.819.663.354
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Đại Lải	353.025.091	16.655.654.029
Trích trước chi phí lãi vay	2.670.752.728	1.771.965.172
Các khoản chi phí phải trả khác	1.553.767.798	4.081.452.421
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.025.731.561</b>	<b>74.726.210.515</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	1.525.412.000	1.517.555.750
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1.206.417.000	1.206.417.000
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	1.178.377.000	1.168.837.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ba Đình số 1	650.422.427	650.422.427
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng	415.625.664	415.625.664
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu	525.456.398	423.603.209
Doanh thu chưa thực hiện khác	355.030.303	793.790.255
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.856.740.792</u></b>	<b><u>6.176.251.305</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	21.850.796.143	23.952.593.653
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ba Đình số 1	21.057.325.004	22.342.439.780
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	16.977.517.197	18.223.964.977
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu	17.340.061.135	16.953.194.162
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng	9.039.525.315	9.866.982.735
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	4.523.071.293	5.729.488.292
Doanh thu chưa thực hiện khác	-	1.430.303.759
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>90.788.296.087</u></b>	<b><u>98.498.967.358</u></b>

**22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc mua nhà Dự án Phố Yên –Thái Nguyên	94.117.311.949	102.889.957.533
Dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	10.176.992.114	10.176.992.114
Quý bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng	326.632.616	112.406.364
Các khoản phải trả khác	14.084.503.099	10.586.404.084
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>118.705.439.778</u></b>	<b><u>123.765.760.095</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	30.889.917.690	30.889.917.690	5.928.270.050	(23.092.136.308)	(10.791.409.432)	2.934.642.000	2.934.642.000
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 23.2)	7.139.074.182	7.139.074.182	100.749.000.000	(98.218.111.324)	(120.000.000)	9.549.962.858	9.549.962.858
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	31.455.397.500	31.455.397.500	21.947.289.191	(14.586.697.500)	(3.208.253.542)	35.607.735.649	35.607.735.649
Trái phiếu phát hành	30.000.000.000	30.000.000.000	-	(30.000.000.000)	-	-	-
	<b>99.484.389.372</b>	<b>99.484.389.372</b>	<b>128.624.559.241</b>	<b>(165.896.945.132)</b>	<b>(14.119.662.974)</b>	<b>48.092.340.507</b>	<b>48.092.340.507</b>
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	46.131.280.764	46.131.280.764	143.969.712.268	(21.947.289.191)	(12.995.000.000)	155.158.703.841	155.158.703.841
	<b>46.131.280.764</b>	<b>46.131.280.764</b>	<b>143.969.712.268</b>	<b>(21.947.289.191)</b>	<b>(12.995.000.000)</b>	<b>155.158.703.841</b>	<b>155.158.703.841</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>145.615.670.136</b>	<b>145.615.670.136</b>	<b>272.594.271.509</b>	<b>(187.844.234.323)</b>	<b>(27.114.662.974)</b>	<b>203.251.044.348</b>	<b>203.251.044.348</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.1 Vay ngân hàng ngắn hạn**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	2.934.642.000	Gốc vay đáo hạn vào ngày 10 tháng 5 năm 2021, lãi vay trả hàng quý.	9,07%/năm	Thừa đất số 729, tờ bản đồ số 184, xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và thừa đất số 737, tờ bản đồ số 184, xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.934.642.000</b>			

**23.2 Vay ngắn hạn đối tượng khác**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn đối tượng khác được trình bày như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	1.500.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 1 năm 2020 đến tháng 12 năm 2020. Lãi được trả hàng tháng.	8%/năm	Không có tài sản đảm bảo
Cá nhân khác	8.049.962.858			Không có tài sản đảm bảo
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.549.962.858</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.3 Vay ngân hàng dài hạn**

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Đơn vị tính: VND Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội	59.764.735.649	Gốc vay đáo hạn từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 9 năm 2022, lãi vay được trả hàng tháng	10,5%/năm	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư Vinaconex 3 – Phở Yên, xã Hồng Tiến, thị xã Hồng Tiến, tỉnh Thái Nguyên
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	131.001.703.841	Bao gồm các khoản vay trung hạn đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2022	Từ 10,43% đến 11,25%/năm	Quyền phát triển Dự án Khu Đô thị Bảo Ninh 2
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>190.766.439.490</b>			
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả	35.607.735.649			
- Vay dài hạn	155.158.703.841			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn thuộc cổ đông công ty mẹ						Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành (*)	Thặng dư vốn cổ phần (*)	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	283.794.610.000	-	2.100.000.000	56.608.219	65.613.619.716	31.997.541.098	383.562.379.033
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	42.567.200.000	-	-	-	(42.567.200.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	50.281.033.021	832.310.877	51.113.343.898
Thù lao	-	-	-	-	(70.632.635)	-	(70.632.635)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	182.673.529	(308.473.529)	(125.800.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>326.361.810.000</b>	<b>-</b>	<b>2.100.000.000</b>	<b>56.608.219</b>	<b>73.439.493.631</b>	<b>32.521.378.446</b>	<b>434.479.290.296</b>
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	326.361.810.000	-	2.100.000.000	56.608.219	73.439.493.631	32.521.378.446	434.479.290.296
Tăng vốn (*)	283.794.610.000	1.896.666.000	-	-	-	-	285.691.276.000
Tăng vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	13.852.076.521	63.032.212	13.915.108.733
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	(26.668.576.773)	(26.668.576.773)
<b>Số cuối năm</b>	<b>610.156.420.000</b>	<b>1.896.666.000</b>	<b>2.100.000.000</b>	<b>56.608.219</b>	<b>87.291.570.152</b>	<b>25.915.833.885</b>	<b>727.417.098.256</b>

(\*) Ngày 16 tháng 1 năm 2020, Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm 28.379.461 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu và tăng vốn điều lệ lên 610.156.420.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 29/2019/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 6 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Vốn góp đầu năm	326.361.810.000	283.794.610.000
Tăng vốn trong năm	283.794.610.000	42.567.200.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>610.156.420.000</b>	<b>326.361.810.000</b>
<b>Cổ tức đã chia</b>	-	<b>42.567.200.000</b>

**24.3 Cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>	-	<b>42.567.200.000</b>
<i>Tỷ lệ chi trả cổ tức trả bằng cổ phiếu trên cổ phiếu phổ thông năm 2020: 0% (2019: 15%)</i>	-	42.567.200.000
<b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12</b>	-	-

**24.4 Cổ phiếu**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>61.015.642</b>	<b>32.636.181</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>61.015.642</b>	<b>32.636.181</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	61.015.642	32.636.181
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>61.015.642</b>	<b>32.636.181</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	61.015.642	32.636.181
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Mê Kông</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Số cuối năm</b>			
Vốn điều lệ đã góp	2.921.100.000	20.000.000.000	22.921.100.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	4.814.678.889	-	4.814.678.889
Quý đầu tư và phát triển	123.142.933	-	123.142.933
Lỗi lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	(1.410.725.328)	-	(1.410.725.328)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	63.032.212	-	63.032.212
Khác	(595.394.821)	-	(595.394.821)
	<b>5.915.833.885</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>25.915.833.885</b>
<b>Năm nay</b>			
Lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	63.032.212	-	63.032.212
	<b>63.032.212</b>	<b>-</b>	<b>63.032.212</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. DOANH THU**

**26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>122.075.359.671</b>	<b>330.005.742.059</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm</i>	7.954.389.573	55.389.432.423
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	96.433.893.541	217.734.249.099
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	-	39.804.798.664
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	17.687.076.557	17.077.261.873
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>122.075.359.671</b>	<b>330.005.742.059</b>

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và cho vay	958.543.700	1.292.338.928
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con (*)	8.882.395.362	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.840.939.062</b>	<b>1.292.338.928</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3, Công ty Cổ phần Khai thác đá Thừa Thiên Huế và Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T – Vinaconex 3 với giá trị chuyển nhượng nhận được lần lượt là 15.000.000.000 VND, 21.464.403.300 VND và 1.800.000.000 VND.

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	9.267.874.938	46.097.000.936
Giá vốn kinh doanh bất động sản	47.397.951.869	125.432.636.154
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	36.576.422.310
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.198.242.867	7.333.352.980
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.864.069.674</b>	<b>215.439.412.380</b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	2.810.241.598	4.516.433.478
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.810.241.598</b>	<b>4.516.433.478</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí môi giới dự án	741.396.364	-
Chi phí nhân viên bán hàng	155.229.075	2.563.553
Chi phí khác	102.451.785	1.903.448.435
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>999.077.224</b>	<b>1.906.011.988</b>

**30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	21.817.758.298	26.288.504.510
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	5.392.722.329	5.392.722.329
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.075.201.045	960.393.500
Thuế, phí và lệ phí	1.298.635.837	11.189.885
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.144.893.072	3.892.349.860
Chi phí khác	9.871.131.079	8.538.129.986
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.600.341.660</b>	<b>45.083.290.070</b>

**31. THU NHẬP, CHI PHÍ KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.511.985.468</b>	<b>2.119.838.936</b>
Tiền đặt cọc không phải trả	-	2.034.093.472
Thu nhập khác	2.511.985.468	85.745.464
<b>Chi phí khác</b>	<b>594.742.579</b>	<b>1.206.427.982</b>
Thanh lý tài sản cố định	302.254.455	866.591.426
Các khoản phạt	199.264.956	46.303.054
Chi phí khác	93.223.168	293.533.502
<b>LỢI NHUẬN THUẦN</b>	<b>1.917.242.889</b>	<b>913.410.954</b>

**32. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí giá vốn hàng hoá	4.955.417.168	41.509.417.636
Chi phí hình thành bất động sản trong năm	217.241.127.848	150.524.743.831
Chi phí nguyên vật liệu	2.245.395.921	23.966.022.391
Chi phí nhân công	23.058.506.980	28.537.555.005
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	13.783.349.835	18.000.976.653
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.462.404.111	10.228.818.783
Chi phí khác bằng tiền	7.222.662.181	12.353.903.362
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>282.968.864.044</b>	<b>285.121.437.661</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

#### 33.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.026.714.726	15.274.737.431
Thu nhập thuế hoãn lại	(382.011.993)	(1.121.737.304)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.644.702.733</b>	<b>14.153.000.127</b>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>17.559.811.466</b>	<b>65.266.344.025</b>
<i>Trong đó:</i>		
Lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản	14.465.039.883	61.465.684.218
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	3.094.771.583	3.800.659.807
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	3.511.962.294	13.053.268.805
<i>Các điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	779.058.579	148.917.666
Lợi thế thương mại phân bổ	1.078.544.466	1.151.481.124
<i>Các điều chỉnh giảm</i>		
Giảm 30% thuế TNDN theo QĐ 116/2020/QH14	(1.724.862.606)	-
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(200.667.468)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>3.644.702.733</b>	<b>14.153.000.127</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí thuế TNDN từ kinh doanh bất động sản	2.020.005.916	13.414.874.148
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh khác	1.624.696.817	738.125.979

#### 33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 33.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b><i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i></b>				
Chênh lệch đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản khi hợp nhất công ty con	31.236.698.770	31.618.710.763	(382.011.993)	(1.121.737.304)
Giảm do thoái vốn công ty con	(7.506.279.609)	-	-	-
	<b>23.730.419.161</b>	<b>31.618.710.763</b>		
<b><i>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</i></b>			<b>(382.011.993)</b>	<b>(1.121.737.304)</b>

### 34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm như sau:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cá nhân	Thành viên Ban điều hành	Hoàn ứng trong năm Tạm ứng để đầu tư	-	2.587.084.263
			-	-

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan:*

Các nghiệp vụ cho vay với các bên liên quan được thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (31 tháng 12 năm 2019: 0).

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty không có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chủ tịch và thành viên HĐQT không kiêm nhiệm	724.500.000	880.021.200
Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ban Tổng Giám đốc	1.627.500.000	1.132.000.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc khác	391.038.000	52.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.743.038.000</b>	<b>2.064.021.200</b>

**35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	13.852.076.521	50.281.033.021
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>13.852.076.521</b>	<b>50.281.033.021</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	59.927.115	28.892.600
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.</b>	<b>59.927.115</b>	<b>28.892.600</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	231	1.740
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	231	1.740

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty và các công ty con bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Công ty và các công ty con có các bộ phận kinh doanh sau:

- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Hoạt động xây lắp; và
- ▶ Hoạt động khác: bao gồm hoạt động thương mại và dịch vụ quản lý.

Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm nay</b>					
Doanh thu thuần	96.433.893.541	-	25.641.466.130	-	122.075.359.671
<b>Kết quả</b>					
Tổng lợi nhuận trước thuế	8.856.802.797	-	8.703.008.669	-	17.559.811.466
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(2.020.005.916)	-	(1.624.696.817)	-	(3.644.702.733)
Thu nhập hoãn lại	-	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>6.836.796.881</b>	<b>-</b>	<b>7.078.311.852</b>	<b>-</b>	<b>13.915.108.733</b>
<b>Số cuối năm</b>					
<b>Tổng tài sản</b>					
Tài sản bộ phận	336.989.146.882	93.774.867.690	320.963.008.281	-	751.727.022.853
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	-	579.527.544.161
<b>Tổng nợ phải trả</b>					
Nợ phải trả bộ phận	345.345.613.371	23.922.370.115	96.645.036.879	-	465.913.020.365
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	-	137.924.448.393

10  
 CÔNG  
 TẬP  
 ĐOÀN  
 NAM  
 MÊ  
 KÔNG  
 3E

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh** (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
Doanh thu thuần	217.734.249.099	39.804.798.664	76.010.772.232	(3.544.077.936)	330.005.742.059
<b>Kết quả</b>					
Tổng lợi nhuận trước thuế	47.397.621.706	2.241.850.228	22.011.881.187	(6.385.009.097)	65.266.344.024
Chi phí thuế TNDN	(13.414.874.148)	(448.370.046)	(1.411.493.237)	-	(15.274.737.431)
Thu nhập hoãn lại	1.121.737.304	-	-	-	1.121.737.304
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>35.104.484.862</b>	<b>1.793.480.182</b>	<b>20.600.387.950</b>	<b>(6.385.009.097)</b>	<b>51.113.343.897</b>
<b>Số đầu năm</b>					
<b>Tổng tài sản</b>					
Tài sản bộ phận	283.479.775.255	11.725.498.219	315.339.770.445	(14.792.872.376)	595.752.171.543
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	-	429.754.106.351
<b>Tổng nợ phải trả</b>					
Nợ phải trả bộ phận	154.464.425.186	7.168.004.504	329.561.666.876	(14.792.872.376)	476.401.224.190
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	-	114.625.763.408

- (i) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính, một số tài sản cố định và một số tài sản khác.
- (ii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản phải trả, thuế thu nhập hoãn lại phải trả và một số khoản nợ phải trả khác.

**37. CÁC CAM KẾT**

**Cam kết thuê hoạt động**

Công ty đang thuê đất và văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	5.452.810.293	5.621.439.469
Trên 1 - 5 năm	8.613.641.172	14.719.714.999
Trên 5 năm	27.942.481.003	26.208.476.246
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.008.932.468</b>	<b>46.549.630.714</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Ngày 27 tháng 1 năm 2021, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng 5.707.890 cổ phần, tương ứng với 95,13% phần vốn chủ sở hữu trong Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội cho ông Nguyễn Tuấn Tú với tổng giá trị chuyển nhượng là 181.000.000.000 VND.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.

  
\_\_\_\_\_  
Kiều Thị Thu Trang  
Người lập

  
\_\_\_\_\_  
Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng



  
\_\_\_\_\_  
Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc 

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2021

