

# **Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông**

Báo cáo tài chính riêng

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

Báo cáo tài chính riêng

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 41

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (“Công ty”), 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 25 vào ngày 25 tháng 7 năm 2023.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và một số hoạt động khác được đăng ký trong Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

Công ty có trụ sở chính tại tầng 11, tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, 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 Ừng	Thành viên
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Văn Tuyển (*)	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2023
Ông Bùi Hoàng Phương	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên	
Bà Phạm Thị Vân	Thành viên	

(\*) Ông Nguyễn Văn Tuyển đã có đơn từ nhiệm vị trí Trưởng ban Kiểm soát ngày 20 tháng 3 năm 2024.

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

## 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 25 tháng 3 năm 2024.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11871798/67372437

## 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 riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (“Công ty”) được lập ngày 25 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội



Lê Đức Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0816-2023-004-1

Lê Minh Tùng  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4656-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2023

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>3.061.638.696.526</b>	<b>3.393.256.207.177</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>228.996.418.857</b>	<b>92.284.298.986</b>
111	1. Tiền		28.026.418.857	44.284.298.986
112	2. Các khoản tương đương tiền		200.970.000.000	48.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>-</b>	<b>252.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	252.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>549.456.178.032</b>	<b>490.840.810.933</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	81.343.773.872	54.921.566.558
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	484.472.450.245	405.430.239.810
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	13.000.000.000	13.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	12.672.078.850	57.233.113.426
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(42.032.124.935)	(39.744.108.861)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>2.176.092.462.040</b>	<b>2.422.098.623.683</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	2.176.092.462.040	2.422.098.623.683
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>107.093.637.597</b>	<b>136.032.473.575</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	45.611.122.767	80.369.920.723
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		61.482.514.830	55.662.552.852



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2023

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>285.284.195.642</b>	<b>299.459.020.475</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>18.041.096.136</b>	<b>18.137.809.926</b>
211	1. Phải thu dài hạn khác của khách hàng	5.1	18.020.096.136	18.020.096.136
216	2. Phải thu dài hạn khác		21.000.000	117.713.790
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>17.705.053.599</b>	<b>20.311.344.882</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	14.909.839.439	17.428.612.837
222	Nguyên giá		27.523.058.970	29.095.825.970
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.613.219.531)	(11.667.213.133)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	2.795.214.160	2.882.732.045
228	Nguyên giá		4.375.894.383	4.375.894.383
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.580.680.223)	(1.493.162.338)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>14.684.919.458</b>	<b>17.098.901.458</b>
231	1. Nguyên giá		57.777.144.124	57.777.144.124
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(43.092.224.666)	(40.678.242.666)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>1.513.961.594</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	1.513.961.594
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>227.000.000.000</b>	<b>227.000.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		81.000.000.000	81.000.000.000
251	2. Đầu tư vào công ty liên kết		146.000.000.000	146.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>7.853.126.449</b>	<b>15.397.002.615</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		23.578.438	415.478.968
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	7.829.548.011	14.981.523.647
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.346.922.892.168</b>	<b>3.692.715.227.652</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2023

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>2.028.279.632.201</b>	<b>2.514.200.086.796</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.009.938.478.138</b>	<b>2.371.440.029.437</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	459.045.986.329	468.887.841.427
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	544.655.665.116	1.193.172.905.443
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	78.579.483.801	34.938.737.207
314	4. Phải trả người lao động		1.174.599.000	757.569.675
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	200.840.501.580	151.277.057.090
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	3.295.588.179	3.295.588.179
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	307.028.710.682	398.539.738.367
320	8. Vay ngắn hạn	20	415.173.814.852	120.426.463.450
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		144.128.599	144.128.599
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>18.341.154.063</b>	<b>142.760.057.359</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	15.969.161.476	19.218.931.736
338	2. Vay dài hạn	20	2.371.992.587	123.541.125.623
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.318.643.259.967</b>	<b>1.178.515.140.856</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>1.318.643.259.967</b>	<b>1.178.515.140.856</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.117.421.980.000	1.002.175.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.117.421.980.000	1.002.175.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		10.731.436.000	10.731.436.000
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		188.333.235.748	163.451.216.637
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		48.205.116.637	90.302.945.138
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		140.128.119.111	73.148.271.499
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.346.922.892.168</b>	<b>3.692.715.227.652</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 25 tháng 3 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	22.1	806.322.344.212	514.209.618.219
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	806.322.344.212	514.209.618.219
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(542.472.350.482)	(357.968.243.824)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		263.849.993.730	156.241.374.395
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	4.040.321.058	33.970.841.003
22	7. Chi phí tài chính	24	(16.813.249.313)	(24.429.436.381)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(10.813.249.313)	(24.429.436.381)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(38.160.588.565)	(23.842.562.721)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(36.979.973.954)	(32.049.415.240)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		175.936.502.956	109.890.801.056
31	11. Thu nhập khác	26	1.930.019.769	3.552.112.785
32	12. Chi phí khác	26	(1.885.525.762)	(17.280.344.697)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	26	44.494.007	(13.728.231.912)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		175.980.996.963	96.162.569.144
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(28.700.902.216)	(37.995.821.292)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	28.1	(7.151.975.636)	14.981.523.647
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		140.128.119.111	73.148.271.499

Kiều Thị Thu Trang  
Người lập

Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng

Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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>175.980.996.963</b>	<b>96.162.569.144</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, hao mòn tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư		5.020.273.283	4.442.188.759
03	Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng		2.288.016.074	(2.315.615.122)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	22.2	(4.040.321.058)	(33.970.841.003)
06	Chi phí lãi vay	24	10.813.249.313	24.429.436.381
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>190.062.214.575</b>	<b>88.747.738.159</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(66.262.845.383)	(240.828.803.142)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		246.006.161.643	(1.997.794.646.962)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(669.880.104.378)	2.070.972.929.212
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		35.150.698.486	(78.516.813.828)
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.034.342.777)	(34.518.545.208)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(19.098.377.335)	(23.453.344.505)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(769.700.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(294.056.595.169)</b>	<b>(216.161.186.274)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(13.009.210.864)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(282.000.000.000)
24	Tiền thu hồi từ bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		252.000.000.000	374.399.342.460
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(177.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		-	42.900.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.190.496.674	24.479.338.652
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>257.190.496.674</b>	<b>(30.230.529.752)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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		-	342.892.170.000
33	Tiền thu từ đi vay		312.568.001.937	734.596.329.957
34	Tiền trả nợ gốc vay		(138.989.783.571)	(1.031.891.115.218)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>173.578.218.366</b>	<b>45.597.384.739</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>136.712.119.871</b>	<b>(200.794.331.287)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>		<b>92.284.298.986</b>	<b>293.078.630.273</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>228.996.418.857</b>	<b>92.284.298.986</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 25 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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”) 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 25 vào ngày 25 tháng 7 năm 2023.

Hoạt động chính trong năm hiện tại 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.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 68 (ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 95).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 2 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 2 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:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông (i)	80%	80%	Thôn Hà Thôn, xã Bảo Ninh, 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
2	Công ty TNHH Một thành viên Hoàng Kim Thái Nguyên (ii)	100%	100%	Xóm Hộ, Xã Nam Tiến, Thị xã Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

(i) 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 con này đang trong quá trình thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư và chưa tiến hành các hoạt động kinh doanh chính theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

(ii) Công ty TNHH Một thành viên Hoàng Kim Thái Nguyên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 4601585022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 17 tháng 11 năm 2021. Trong năm, công ty con này đang trong quá trình thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư và chưa tiến hành các hoạt động kinh doanh chính theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 25 tháng 3 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

### **2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

### **2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **2.4 Kỳ kế toán năm**

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

### **2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 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 và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 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, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hoá bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng theo phương pháp tính theo giá đích danh.

##### *Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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 kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ 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. |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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)**

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### **3.3 Các khoản phải thu**

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

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

#### **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 ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

#### **3.5 Thuê tài sản**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.5 *Thuê tài sản* (tiếp theo)

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

#### 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 riêng khi phát sinh.

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

#### 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 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	50 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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**

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

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

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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 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.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

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

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

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

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

#### 3.13 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 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 Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

*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.

**3.14 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà**

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai theo tiến độ hợp đồng mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phân ánh trong khoản mục "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản tiền khách hàng ứng trước nhiều hơn các khoản phải nộp theo tiến độ hợp đồng được ghi nhận trong khoản mục "Phải trả ngắn hạn khác" trong bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản hỗ trợ lãi suất đối với khách hàng mua nhà trước khi bàn giao nhà được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước".

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

**3.17 Thông tin theo bộ phận**

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Doanh thu kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng 99% tổng doanh thu trong năm. Bên cạnh đó, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được thực hiện hoàn toàn trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

**3.18 Các bên liên quan**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.688.434.898	16.334.493.338
Tiền gửi ngân hàng	24.337.983.959	27.949.805.648
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn (*)	200.970.000.000	48.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>228.996.418.857</u></b>	<b><u>92.284.298.986</u></b>

(\*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất 2,7%/năm (31 tháng 12 năm 2022: 4,6% tới 6%/năm).

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**5.1 Phải thu của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
<i>Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2</i>	20.745.856.520	17.022.404.661
<i>Công ty TNHH Một thành viên Mai Động Học viện Quốc phòng</i>	11.198.454.622	11.198.454.622
<i>Các khách hàng thuộc Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 – Phố Yên</i>	7.159.240.000	7.159.240.000
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	1.745.595.500	1.809.490.641
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	7.812.440.929	8.848.818.834
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	32.682.186.301	8.883.157.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>81.343.773.872</u></b>	<b><u>54.921.566.558</u></b>
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	(23.421.531.852)	(23.813.636.223)
<b>Dài hạn</b>		
<i>Các khách hàng thuộc Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên</i>	18.020.096.136	18.020.096.136
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.020.096.136</u></b>	<b><u>18.020.096.136</u></b>

**5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Hoàng Hà (*)	250.000.000.000	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh	151.893.789.373	101.452.426.257
Các khoản trả trước khác	82.578.660.872	53.977.813.553
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>484.472.450.245</u></b>	<b><u>405.430.239.810</u></b>
Trong đó:		
<i>Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	-	101.452.426.257
<i>Trả trước cho các bên các bên khác</i>	484.472.450.245	303.977.813.553

(\*) Đây là khoản trả trước nhằm mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản tiềm năng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. 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	13.000.000.000	13.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.000.000.000</b>	<b>13.000.000.000</b>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn	(13.000.000.000)	(13.000.000.000)

Đây là khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và hưởng lãi suất là 1,06%/tháng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã lập dự phòng toàn bộ cho khoản phải thu cho vay này.

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng cho nhân viên (i)	1.610.012.741	(1.114.321.278)	47.365.763.710	-
Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	807.632.603	-	1.957.808.219	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC	2.930.472.638	(2.930.472.638)	2.930.472.638	(2.930.472.638)
Phải thu ngắn hạn khác	4.636.972.259	(1.565.799.167)	4.979.068.859	-
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.686.988.609	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.672.078.850</b>	<b>(5.610.593.083)</b>	<b>57.233.113.426</b>	<b>(2.930.472.638)</b>

(i) Tạm ứng cho nhân viên các khoản chi phí thực hiện các dự án bất động sản.

**8. NỢ XẤU**

Chi tiết các khoản phải thu và tạm ứng quá hạn thu hồi của Công ty như sau:

	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>23.421.531.852</b>	<b>-</b>	<b>23.087.146.568</b>	<b>-</b>
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	-	7.159.240.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	16.262.291.852	-	15.927.906.568	-
<b>Các khoản phải thu khác và phải thu cho vay</b>	<b>18.610.593.083</b>	<b>-</b>	<b>16.656.962.293</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH MTV Mai Động	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	5.610.593.083	-	3.656.962.293	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.032.124.935</b>	<b>-</b>	<b>39.744.108.861</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	676.811.083	676.811.083
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.175.415.650.957	2.421.421.812.600
<i>Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 (*)</i>	<i>1.670.538.180.505</i>	<i>1.926.120.652.410</i>
<i>Dự án The Charm Bình Dương</i>	<i>475.218.800.713</i>	<i>474.890.854.874</i>
<i>Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 – Phở Yên</i>	<i>20.111.141.240</i>	<i>14.595.766.075</i>
<i>Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên</i>	<i>4.679.561.066</i>	<i>2.165.341.437</i>
<i>Các công trình xây lắp và kinh doanh bất động sản khác</i>	<i>4.867.967.433</i>	<i>3.649.197.804</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.176.092.462.040</u></b>	<b><u>2.422.098.623.683</u></b>

(\*) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền 18,6 tỷ VND cho Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2.

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Hoa hồng môi giới cho các căn hộ chưa bàn giao	45.396.066.404	78.684.474.131
Chi phí khác	215.056.363	1.685.446.592
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>45.611.122.767</u></b>	<b><u>80.369.920.723</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	9.241.995.472	770.857.143	17.094.158.657	1.988.814.698	29.095.825.970
- Giảm khác	(1.572.767.000)	-	-	-	(1.572.767.000)
Số cuối năm	<u>7.669.228.472</u>	<u>770.857.143</u>	<u>17.094.158.657</u>	<u>1.988.814.698</u>	<u>27.523.058.970</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	540.857.143	1.114.181.273	1.337.932.833	2.992.971.249
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	6.662.397.705	702.927.367	2.700.139.776	1.601.748.285	11.667.213.133
- Khấu hao trong năm	343.397.171	23.834.564	1.876.543.056	274.998.607	2.518.773.398
- Giảm khác	(1.572.767.000)	-	-	-	(1.572.767.000)
Số cuối năm	<u>5.433.027.876</u>	<u>726.761.931</u>	<u>4.576.682.832</u>	<u>1.876.746.892</u>	<u>12.613.219.531</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>2.579.597.767</u>	<u>67.929.776</u>	<u>14.394.018.881</u>	<u>387.066.413</u>	<u>17.428.612.837</u>
Số cuối năm	<u>2.236.200.596</u>	<u>44.095.212</u>	<u>12.517.475.825</u>	<u>112.067.806</u>	<u>14.909.839.439</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một số phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 10,8 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho 2 khoản vay ngân hàng như trình bày tại Thuyết minh số 20.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Quyền sử dụng đất</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	<u>4.375.894.383</u>
Số cuối năm	<u>4.375.894.383</u>
Trong đó	
<i>Đã khấu hao hết</i>	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	1.493.162.338
- Hao mòn trong năm	<u>87.517.885</u>
Số cuối năm	<u>1.580.680.223</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>2.882.732.045</u>
Số cuối năm	<u>2.795.214.160</u>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	<u>57.777.144.124</u>
Số cuối năm	<u>57.777.144.124</u>
Trong đó	
<i>Đã khấu hao hết</i>	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	40.678.242.666
- Khấu hao trong năm	<u>2.413.982.000</u>
Số cuối năm	<u>43.092.224.666</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>17.098.901.458</u>
Số cuối năm	<u>14.684.919.458</u>

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại Chợ Thương (Bắc Giang) và Chợ Bo (Thái Bình).

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào công ty con	81.000.000.000	-	81.000.000.000	81.000.000.000	-	81.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết	146.000.000.000	-	146.000.000.000	146.000.000.000	-	146.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>227.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>227.000.000.000</b>	<b>227.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>227.000.000.000</b>

**14.1 Đầu tư vào các công ty con**

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con:

*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông	80.000.000.000	-	80.000.000.000	80.000.000.000	-	80.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Hoàng Kim Thái Nguyên	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>81.000.000.000</b>	<b>81.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>81.000.000.000</b>

**14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết :

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Mekonghomes	90.000.000.000	-	90.000.000.000	90.000.000.000	-	90.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	56.000.000.000	-	56.000.000.000	56.000.000.000	-	56.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>146.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>146.000.000.000</b>	<b>146.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>146.000.000.000</b>

Công ty không xác định được giá trị hợp lý các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết trên do các công ty này không được niêm yết trên sàn chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**15.1 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>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (*)	315.104.503.837	315.104.503.837	315.081.110.000	315.081.110.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	75.134.216.341	75.134.216.341	69.017.946.019	69.017.946.019
Phải trả cho người bán khác (**)	68.807.266.151	68.807.266.151	84.788.785.408	84.788.785.408
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>459.045.986.329</b>	<b>459.045.986.329</b>	<b>468.887.841.427</b>	<b>468.887.841.427</b>

(\*) Phải trả liên quan đến chuyển nhượng một phần dự án tại Khu đô thị mới Bình Dương (Khu I) theo Hợp đồng nguyên tắc số 19/HĐNT/2021.

(\*\*) Số dư phải trả người bán khác ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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.

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách hàng nộp tiền theo tiến độ Hợp đồng mua bán của Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	544.432.856.833	1.193.170.354.943
Người mua trả tiền trước khác	222.808.283	2.550.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>544.655.665.116</b>	<b>1.193.172.905.443</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác trả trước</i>	357.033.344.216	725.585.341.798
<i>Các bên liên quan trả trước (Thuyết minh số 29)</i>	187.622.320.900	467.587.563.645

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp/Cán trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	2.367.699.322	77.906.583.281	(44.698.090.568)	35.576.192.035
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.476.169.885	28.700.902.216	(19.098.377.335)	42.078.694.766
Thuế thu nhập cá nhân	94.868.000	1.276.669.200	(644.059.200)	727.478.000
Tiền sử dụng đất	-	5.210.901.442	(5.013.782.442)	197.119.000
Các loại thuế khác	-	305.250.616	(305.250.616)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.938.737.207</b>	<b>113.400.306.755</b>	<b>(69.759.560.161)</b>	<b>78.579.483.801</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí các dự án bất động sản	194.002.025.693	144.955.206.352
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	181.936.662.486	131.862.351.222
- Dự án Minh Khai	8.255.741.817	8.255.741.817
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 – Phố Yên	3.809.621.390	4.837.113.313
Trích trước chi phí công trình xây lắp	3.500.155.860	3.500.155.860
Trích trước chi phí lãi vay	3.338.320.027	2.559.413.491
Trích trước chi phí khác	-	262.281.387
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>200.840.501.580</b>	<b>151.277.057.090</b>

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	2.089.168.384	2.089.168.384
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1.206.419.795	1.206.419.795
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.295.588.179</b>	<b>3.295.588.179</b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	14.763.739.729	17.108.697.239
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1.205.421.747	2.110.234.497
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.969.161.476</b>	<b>19.218.931.736</b>

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng đặt cọc giữ chỗ mua sản phẩm các dự án bất động sản:		
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	237.072.406.946	383.405.276.266
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 – Phố Yên	223.810.909.972	368.332.576.792
- Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	7.427.384.860	9.238.587.360
- Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	5.834.112.114	5.834.112.114
Phải trả từ nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	65.000.000.000	-
Các khoản phải trả khác	4.956.303.736	15.134.462.101
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>307.028.710.682</b>	<b>398.539.738.367</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn các bên khác	242.909.479.502	216.230.084.662
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	64.119.231.180	182.309.653.705

(\*) Đây là khoản nhận góp vốn từ một đối tác doanh nghiệp theo Hợp đồng hợp tác đầu tư vào dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY**

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số đầu năm</i>		<i>Số phát sinh trong năm</i>		<i>Số cuối năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng trong năm</i>	<i>Giảm trong năm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngân hàng <i>(Thuyết minh số 20.1)</i>	9.235.038.450	9.235.038.450	300.607.727.723	(16.707.583.575)	293.135.182.598	293.135.182.598
Vay đối tượng khác <i>(Thuyết minh số 20.2)</i>	11.191.425.000	11.191.425.000	-	(1.920.000.000)	9.271.425.000	9.271.425.000
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả <i>(Thuyết minh số 20.3)</i>	100.000.000.000	100.000.000.000	11.960.274.214	-	111.960.274.214	111.960.274.214
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả <i>(Thuyết minh số 20.4)</i>	-	-	806.933.040	-	806.933.040	806.933.040
	<b>120.426.463.450</b>	<b>120.426.463.450</b>	<b>313.374.934.977</b>	<b>(18.627.583.575)</b>	<b>415.173.814.852</b>	<b>415.173.814.852</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng <i>(Thuyết minh số 20.4)</i>	123.541.125.623	123.541.125.623	-	(121.169.133.036)	2.371.992.587	2.371.992.587
	<b>123.541.125.623</b>	<b>123.541.125.623</b>	<b>-</b>	<b>(121.169.133.036)</b>	<b>2.371.992.587</b>	<b>2.371.992.587</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>243.967.589.073</b>	<b>243.967.589.073</b>	<b>313.374.934.977</b>	<b>(139.796.716.611)</b>	<b>417.545.807.439</b>	<b>417.545.807.439</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

**20.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

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

<i>Bên cho vay</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 Kỹ thương Việt Nam – Sở giao dịch	286.004.906.064	Gốc vay có kỳ hạn 12 tháng. Gốc vay đáo hạn từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 9 năm 2024, lãi vay được trả hàng quý.	12%/năm	Quyền phát triển dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 và một số tài sản khác theo Hợp đồng Đảm bảo ký với ngân hàng.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Đa	7.130.276.534	Thời hạn vay 6 tháng. Gốc vay đáo hạn từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 7 năm 2024, lãi vay được trả hàng tháng.	10,5%/năm	Một số phương tiện vận tải thuộc quyền sở hữu của Công ty ( <i>Thuyết minh số 11</i> )
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>293.135.182.598</b>			

**20.2 Vay ngắn hạn đối tượng khác**

<i>Bên cho vay</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>
Ông Trần Văn Trúc	9.271.425.000	Gốc vay đáo hạn vào 31 tháng 7 năm 2024. Lãi thanh toán vào ngày đáo hạn	6%/năm	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.271.425.000</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

**20.3 Vay dài hạn đối tượng khác đến hạn trả**

<i>Bên cho vay</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 Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva	111.960.274.214	Gốc vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024.	0%/năm	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>111.960.274.214</b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	111.960.274.214			
<i>Vay dài hạn</i>	-			

**20.4 Vay dài hạn ngân hàng**

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>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Sở giao dịch	1.941.408.954	Gốc vay có kỳ hạn 36 tháng. Gốc vay đáo hạn từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 7 năm 2025, lãi vay được trả hàng quý.	10,7%/năm, sau đó thay đổi theo biểu lãi suất của ngân hàng. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 từ 15%/năm đến 15,70%/ năm	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Đồng Đa	1.237.516.673	Gốc vay có kỳ hạn 60 tháng. Gốc vay đáo hạn vào ngày 2 tháng 6 năm 2027, lãi vay được trả hàng quý.	8,2%/năm trong 12 tháng đầu tiên. Các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở (+) 4%	Phương tiện vận tải thuộc quyền sở hữu của Công ty (Thuyết minh số 11)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.178.925.627</b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	2.371.992.587			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	806.933.040			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	668.118.480.000	1.896.666.000	2.100.000.000	56.608.219	90.302.945.138	762.474.699.357
- Tăng vốn trong năm	334.057.400.000	8.834.770.000	-	-	-	342.892.170.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	73.148.271.499	73.148.271.499
Số cuối năm	<u>1.002.175.880.000</u>	<u>10.731.436.000</u>	<u>2.100.000.000</u>	<u>56.608.219</u>	<u>163.451.216.637</u>	<u>1.178.515.140.856</u>
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	1.002.175.880.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	163.451.216.637	1.178.515.140.856
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	115.246.100.000	-	-	-	(115.246.100.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	140.128.119.111	140.128.119.111
Số cuối năm	<u>1.117.421.980.000</u>	<u>10.731.436.000</u>	<u>2.100.000.000</u>	<u>56.608.219</u>	<u>188.333.235.748</u>	<u>1.318.643.259.967</u>

(\*) Công ty thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Nghị quyết số 2905/2023/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	1.002.175.880.000	668.118.480.000
Vốn góp tăng trong năm	115.246.100.000	334.057.400.000
Số cuối năm	<u>1.117.421.980.000</u>	<u>1.002.175.880.000</u>
<b>Cổ tức bằng cổ phiếu đã chia</b>	<b>115.246.100.000</b>	-

**21.3 Cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố và phát hành</b>	<b>115.246.100.000</b>	-
Cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 11,5 cổ phiếu mới/100 cổ phiếu đang sở hữu	115.246.100.000	-
<b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12</b>	-	-

**21.4 Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>111.742.198</b>	<b>100.217.588</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>111.742.198</b>	<b>100.217.588</b>
Cổ phiếu phổ thông	111.742.198	100.217.588
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>111.742.198</b>	<b>100.217.588</b>
Cổ phiếu phổ thông	111.742.198	100.217.588
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết và giao dịch chính thức trên Sàn Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là VC3 từ ngày 13 tháng 12 năm 2007. Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>806.322.344.212</b>	<b>514.209.618.219</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	803.430.587.458	507.634.366.820
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	165.039.959	3.013.879.546
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	2.726.716.795	3.561.371.853
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>806.322.344.212</b>	<b>514.209.618.219</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu các bên khác</i>	369.641.280.570	361.187.498.944
<i>Doanh thu các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	436.681.063.642	153.022.119.275

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và cho vay	4.040.321.058	21.070.841.003
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	12.900.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.040.321.058</b>	<b>33.970.841.003</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh bất động sản	539.923.540.229	353.174.857.226
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	26.508.971	3.911.273.400
Giá vốn hàng bán	2.522.301.282	2.799.153.869
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(1.917.040.671)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>542.472.350.482</b>	<b>357.968.243.824</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	10.813.249.313	24.429.436.381
Chi phí khác	6.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.813.249.313</b>	<b>24.429.436.381</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	33.288.407.727	21.978.962.721
Chi phí quảng cáo	4.646.966.232	1.797.600.000
Chi phí khác	225.214.606	66.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.160.588.565</b>	<b>23.842.562.721</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	20.340.727.545	15.280.857.394
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.785.514.767	8.945.522.019
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.606.291.919	1.940.308.436
Thuế, phí và lệ phí	1.004.922.416	394.437.206
Trích lập dự phòng	2.288.016.074	-
Chi phí bằng tiền khác	3.954.501.233	5.488.290.185
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.979.973.954</b>	<b>32.049.415.240</b>

**26. THU NHẬP, CHI PHÍ KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.930.019.769</b>	<b>3.552.112.785</b>
Xử lý các khoản nợ phải trả tồn đọng	1.272.076.796	2.841.375.039
Tiền phạt thu được	610.426.055	198.997.000
Thu nhập khác	47.516.918	511.740.746
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.885.525.762</b>	<b>17.280.344.697</b>
Xử lý các khoản đầu tư	865.552.238	6.146.561.505
Các khoản phạt	860.547.705	10.428.807.692
Chi phí khác	159.425.819	704.975.500
<b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN</b>	<b>44.494.007</b>	<b>(13.728.231.912)</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hình thành bất động sản trong năm	244.242.736.836	2.306.950.669.571
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.269.698.979	37.634.912.009
Chi phí nhân công	20.340.727.545	15.280.857.394
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	5.020.273.283	4.442.188.759
Chi phí khác bằng tiền	5.184.638.255	7.746.327.391
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	2.288.016.074	(1.917.040.671)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>324.346.090.972</b>	<b>2.370.137.914.453</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.700.902.216	37.995.821.292
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	7.151.975.636	(14.981.523.647)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>35.852.877.852</u></b>	<b><u>23.014.297.645</u></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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	175.980.996.963	96.162.569.144
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	35.196.199.393	19.232.513.829
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Các khoản phạt	377.105.152	2.085.761.511
Chi phí không hợp lệ khác	193.353.492	1.696.022.305
Chi phí trích lập dự phòng	86.219.815	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>35.852.877.852</u></b>	<b><u>23.014.297.645</u></b>

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**28.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty 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 kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
1% thuế TNDN tạm nộp cho khoản nhận tiền trước từ người mua theo tiến độ của Hợp đồng mua bán bất động sản	7.829.548.011	14.981.523.647	(7.151.975.636)	14.981.523.647
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>7.829.548.011</b>	<b>14.981.523.647</b>		
<b>(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng</b>			<b>(7.151.975.636)</b>	<b>14.981.523.647</b>

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác của Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Mekonghomes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Phạm Xuân Ưởng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Võ Đình Lượng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tuyền	Trưởng ban Kiểm soát (từ ngày 20 tháng 4 năm 2023)
Ông Bùi Hoàng Phương	Trưởng ban kiểm soát (đến ngày 20 tháng 4 năm 2023)
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Phạm Thị Vân	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Phan Tạ Thanh Huyền	Kế toán trưởng



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	Góp vốn	-	56.000.000.000
Công ty Cổ phần Mekonghomes	Góp vốn	-	120.000.000.000
Ông Kiều Xuân Nam	Bán sản phẩm bất động sản	175.079.712.730	65.690.335.762
Ông Kiều Xuân Phan	Bán sản phẩm bất động sản	235.641.296.367	87.331.783.513
Ông Phạm Xuân Ưởng	Bán sản phẩm bất động sản	25.960.054.545	-
Ông Đặng Minh Huệ	Nhận trước tiền từ bán sản phẩm bất động sản	24.988.410.845	-
Ông Nguyễn Hoàng	Nhận trước tiền từ bán sản phẩm bất động sản	7.273.152.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh (*)	Ứng trước hợp đồng tư vấn chiến lược kinh doanh và phân phối	-	101.452.426.257
	Phí hoa hồng môi giới	-	100.592.836.852

(\*) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh là công ty có liên quan của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2022. Trong năm 2023, công ty này vẫn còn một số giao dịch với Công ty, tuy nhiên do không còn là bên liên quan với Công ty trong năm nay nên Công ty không trình bày các giao dịch kinh tế phát sinh trong năm và số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 tại phần giao dịch với các bên liên quan.

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 2023, Công ty 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 (31 tháng 12 năm 2022: 0).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 5.1)</i></b>				
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT	Bán sản phẩm bất động sản	13.335.470.900	3.780.292.400
Ông Kiều Xuân Phan	Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT	Bán sản phẩm bất động sản	17.944.584.401	5.102.865.400
Ông Phạm Xuân Ưởng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Mua sản phẩm bất động sản	1.402.131.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>32.682.186.301</b>	<b>8.883.157.800</b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ứng trước cho người bán	-	101.452.426.257
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>101.452.426.257</b>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</i></b>				
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT	Phải thu do chi hộ	1.113.341.810	-
Ông Kiều Xuân Phan	Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT	Phải thu do chi hộ	1.433.836.499	-
Ông Phạm Xuân Ưởng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Phải thu do chi hộ	139.810.300	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.686.988.609</b>	<b>-</b>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 15.2)</i></b>				
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản theo tiến độ	124.898.529.000	257.326.269.200
Ông Kiều Xuân Phan	Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản theo tiến độ	42.903.708.400	190.441.210.945
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản theo tiến độ	19.820.083.500	19.820.083.500
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>187.622.320.900</b>	<b>467.587.563.645</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)</b>					
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản	38.890.114.109	91.902.239.000	
Ông Kiều Xuân Phan	Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản	12.787.637.726	83.328.813.455	
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản	7.273.152.000	-	
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản	5.168.327.345	7.078.601.250	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>64.119.231.180</b>	<b>182.309.653.705</b>	

Thu nhập (bao gồm Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác) của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>		
Chủ tịch và thành viên HĐQT không kiêm nhiệm	746.556.000	746.141.000		
Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ban Tổng Giám đốc	2.569.200.000	2.144.005.000		
Thành viên Ban Tổng Giám đốc khác	850.740.000	855.828.000		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.166.496.000</b>	<b>3.745.974.000</b>		

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>		
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	930.600.000	1.315.751.000		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>930.600.000</b>	<b>1.315.751.000</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. 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 2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số năm nay</i>	<i>Số năm trước</i>
Đến 1 năm	5.303.402.500	5.019.800.000
Trên 1 đến 5 năm	2.392.339.950	2.566.866.667
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.695.742.450</u></b>	<b><u>7.586.666.667</u></b>

***Cam kết khác***

*Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2*

Công ty đã ký kết các thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua bất động sản tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam cho các khách hàng mua bất động sản này vay để thanh toán tiền mua bất động sản. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

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

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

 Kiều Thị Thu Trang Người lập	 Phan Tạ Thanh Huyền Kế toán trưởng	 Đặng Minh Huệ Tổng Giám đốc
--	--	---



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2024

## **EY | Building a better working world**

**EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.**

**Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.**

**Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.**

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn) | [ey.com/vi\\_vn](https://ey.com/vi_vn)