

# **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 2021

# 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 - 43

# 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 23 vào ngày 1 tháng 9 năm 2021.

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 Ứơng	Thành viên	
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên	
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Thu Hà	Thành viên	miễn nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2021

### 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
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên
Bà Phạm Thị Vân	Thành viên

### 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	
Ông Phạm Xuân Ứơng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Đình Lượng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 01 tháng 5 năm 2021
Bà Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 10 tháng 3 năm 2021

### 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.



# 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 2021.

### 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 2021, 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 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 24 tháng 3 năm 2022.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2022



Số tham chiếu: 61357015/22576483

## **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 24 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021, 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**

Nguyễn Mạnh Hùng  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2401-2018-004-1



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

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>1.389.194.450.354</b>	<b>519.106.549.958</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>293.078.630.273</b>	<b>61.980.672.546</b>
111	1. Tiền		153.098.630.273	24.480.672.546
112	2. Các khoản tương đương tiền		139.980.000.000	37.500.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>263.599.342.460</b>	-
<b>123</b>	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		263.599.342.460	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>401.244.367.697</b>	<b>291.973.419.432</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	60.444.293.246	72.150.744.671
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	262.944.742.592	44.412.568.061
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	93.800.000.000	47.106.784.604
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	23.799.440.720	178.123.457.102
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(39.744.108.861)	(49.820.135.006)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>423.502.323.193</b>	<b>165.152.457.980</b>
141	1. Hàng tồn kho		425.817.938.315	171.289.613.480
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.315.615.122)	(6.137.155.500)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>7.769.786.731</b>	-
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.111.000.000	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.658.786.731	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

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>110.330.985.524</b>	<b>581.405.800.410</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>117.713.790</b>	<b>96.713.790</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		117.713.790	96.713.790
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>7.956.789.732</b>	<b>12.236.438.170</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	4.986.539.799	9.003.634.573
222	Nguyên giá		14.713.064.061	26.623.108.289
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.726.524.262)	(17.619.473.716)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	2.970.249.933	3.232.803.597
228	Nguyên giá		4.375.894.383	4.690.894.383
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.405.644.450)	(1.458.090.786)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>19.512.883.458</b>	<b>36.520.342.727</b>
231	1. Nguyên giá		57.777.144.124	86.631.994.392
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(38.264.260.666)	(50.111.651.665)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.586.012.681</b>	<b>1.586.012.681</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.586.012.681	1.586.012.681
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>528.724.249.670</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		80.000.000.000	528.724.249.670
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.157.585.863</b>	<b>2.242.043.372</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.157.585.863	2.242.043.372
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.499.525.435.878</b>	<b>1.100.512.350.368</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

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>737.050.736.521</b>	<b>385.426.873.466</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>591.373.518.706</b>	<b>317.918.488.834</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	40.117.228.670	57.695.953.168
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	7.647.716.939
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	24.263.894.093	33.871.678.099
314	4. Phải trả người lao động		1.437.219.910	254.355.492
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	35.259.528.213	53.783.746.763
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	2.731.829.000	3.910.206.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	67.986.554.527	117.878.626.125
320	8. Vay ngắn hạn	20	418.663.435.694	40.962.377.649
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		913.828.599	1.913.828.599
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>145.677.217.815</b>	<b>67.508.384.632</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	23.078.279.175	43.351.384.632
338	2. Vay dài hạn	20	122.598.938.640	24.157.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>762.474.699.357</b>	<b>715.085.476.902</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>762.474.699.357</b>	<b>715.085.476.902</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		668.118.480.000	610.156.420.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		668.118.480.000	610.156.420.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.896.666.000	1.896.666.000
417	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		90.302.945.138	100.875.782.683
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		42.913.722.683	79.147.369.103
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		47.389.222.455	21.728.413.580
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.499.525.435.878</b>	<b>1.100.512.350.368</b>

Kiều Thị Thu Trang  
Người lập

Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng

Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc


Ngày 24 tháng 3 năm 2022




BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	199.674.661.089	104.749.552.688
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	199.674.661.089	104.749.552.688
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(105.037.700.122)	(54.079.840.602)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		94.636.960.967	50.669.712.086
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	29.452.904.685	13.364.101.143
22	7. Chi phí tài chính		(16.092.123.835)	(2.609.872.486)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(16.092.123.835)	(2.609.872.486)
25	8. Chi phí bán hàng		-	(741.396.364)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(31.584.925.618)	(34.956.630.615)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		76.412.816.199	25.725.913.764
31	11. Thu nhập khác	25	12.643.549.513	200.966.704
32	12. Chi phí khác	25	(23.984.264.165)	(588.572.393)
40	13. Lỗ khác	24	(11.340.714.652)	(387.605.689)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		65.072.101.547	25.338.308.075
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	(17.682.879.092)	(3.609.894.495)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		47.389.222.455	21.728.413.580

  
Kiều Thị Thu Trang  
Người lập

  
Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng

  
Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc



Ngày 24 tháng 3 năm 2022



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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>65.072.101.547</b>	<b>25.338.308.075</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		4.970.718.236	4.641.667.045
03	Hoàn nhập dự phòng		(13.897.566.523)	(6.030.770.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(30.492.837.168)	(13.061.846.688)
06	Chi phí lãi vay		16.092.123.835	2.609.872.486
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>41.744.539.927</b>	<b>13.497.230.918</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(28.661.578.358)	114.462.246.288
10	Tăng hàng tồn kho		(15.933.263.566)	(12.162.377.142)
11	Tăng các khoản phải trả		(131.187.298.131)	(1.528.950.537)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		54.130.736	(766.489.180)
14	Tiền lãi vay đã trả		(24.357.579.411)	(11.298.198.703)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.833.357.068)	(9.251.625.068)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.000.000.000)	(233.000.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(162.174.405.871)</b>	<b>92.718.836.576</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		(234.180.000)	(878.906.455)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		616.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(330.000.000.000)	(38.766.808.604)
24	Tiền thu hồi cho vay		197.179.359.944	4.660.024.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(348.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		181.038.781.971	15.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		24.991.070.509	489.333.539
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>73.591.032.424</b>	<b>(367.496.357.520)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	285.691.276.000
33	Tiền thu từ đi vay		347.110.801.571	48.154.117.435
34	Tiền trả nợ gốc vay		(27.429.470.397)	(101.691.648.727)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>319.681.331.174</b>	<b>232.153.744.708</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>231.097.957.727</b>	<b>(42.623.776.236)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>61.980.672.546</b>	<b>104.604.448.782</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>293.078.630.273</b>	<b>61.980.672.546</b>

Kiều Thị Thu Trang  
Người lập

Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng



Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2022



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 Kinh doanh sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất lần thứ 23 vào ngày 1 tháng 9 năm 2021.

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.

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 2021 là 123 (ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 83).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 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:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông (i)	80%	80%	Thôn Hà Thôn, xã Bảo Ninh, T.p 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.

(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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 13. 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 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 24 tháng 3 năm 2022.

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 2021 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 hoá bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- ▶ Chi phí xây dựng; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, 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 bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 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.

**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.

*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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 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

**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 và cơ sở hạ tầng trên đất	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.6 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)**

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

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

**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 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.

**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 khác được xem như phần thu hồi của 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 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 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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 ghi nhận là chi phí tài chính, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

*Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ*

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

**3.14 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 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.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**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.

*Cổ tức*

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty được xác lập.

**3.16 Hợp đồng xây dựng**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 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 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 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, 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, 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 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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 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 giai đoạn 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.

#### 3.18 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty 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 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 dựa theo địa điểm của tài sản.

#### 3.19 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 có thể là các công ty hoặc 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**4.1 Giao dịch chuyển nhượng Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội**

Tại ngày 27 tháng 1 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội với giá phí chuyển nhượng là 181.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội đã không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

**4.2 Sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh**

Vào ngày 5 tháng 6 năm 2021, Công ty đã hoàn thành giao dịch sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh, một công ty con của Công ty, theo Hợp đồng sáp nhập doanh nghiệp số 01/2021/HĐSN/MKG-BN ký ngày 29 tháng 4 năm 2021. Công ty đã thực hiện ghi nhận toàn bộ tài sản cũng như nghĩa vụ phải trả của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh tại ngày này vào báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá trị ghi sổ.

**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	8.492.059.208	2.105.642.990
Tiền gửi ngân hàng	144.606.571.065	22.375.029.556
Các khoản tương đương tiền (*)	139.980.000.000	37.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>293.078.630.273</u></b>	<b><u>61.980.672.546</u></b>

(\*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn 1 tháng và hưởng lãi suất 3.5%/năm (31 tháng 12 năm 2020: 3.4%/ năm).

**6. 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	263.599.342.460	263.599.342.460	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>263.599.342.460</u></b>	<b><u>263.599.342.460</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4% tới 5%/năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản tiền gửi trên đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại cùng ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 20.2.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA 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 ngắn hạn của khách hàng	60.444.293.246	65.956.468.853
<i>Các khách hàng thuộc Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên</i>	18.020.096.136	18.925.183.636
<i>Học viện Quốc phòng</i>	7.159.240.000	7.159.240.000
<i>Các khách hàng mua đất nền của Dự án Phố Yên</i>	7.019.121.859	5.688.314.959
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	28.245.835.251	34.183.730.258
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	6.194.275.818
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.444.293.246</b>	<b>72.150.744.671</b>
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	<i>(23.813.636.223)</i>	<i>(32.810.932.604)</i>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh	21.452.426.257	-
Công ty TNHH Xây dựng LeeMobi	5.790.243.869	10.290.243.869
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Phố Yên	4.802.002.214	6.194.054.750
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Thái Nguyên	2.350.528.029	2.350.528.029
Các khoản trả trước khác	28.549.542.223	25.577.741.413
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>262.944.742.592</b>	<b>44.412.568.061</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nguyễn Ngọc Quỳnh (i)	40.800.000.000	-
Nguyễn Hoài Anh (i)	40.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh (Thuyết minh số 28)	-	31.020.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (ii)	13.000.000.000	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	-	3.086.784.604
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>93.800.000.000</u></b>	<b><u>47.106.784.604</u></b>
<i>Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn</i>	<i>(13.000.000.000)</i>	-

- (i) Đây là các khoản phải thu cho vay không có tài sản đảm bảo với các cá nhân đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2022 và hưởng lãi suất là 11%/năm.
- (ii) 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 2021, Công ty đã lập dự phòng toàn bộ cho khoản phải thu cho vay này.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng cho các đội thi công (i)	7.379.337.619	58.267.604.104
Phải thu lãi cho vay, tiền gửi	5.366.305.868	-
Tạm ứng cho nhân viên	3.012.514.951	10.103.262.278
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC (ii)	2.930.472.638	2.930.472.638
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phiếu	-	90.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	5.110.809.644	16.822.118.082
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.799.440.720</u></b>	<b><u>178.123.457.102</u></b>
<i>Dự phòng phải thu khác</i>	<i>(2.930.472.638)</i>	<i>(17.009.202.402)</i>

- (i) Tạm ứng cho các chủ nhiệm đội thi công thực hiện các công trình theo hình thức giao khoán.
- (ii) 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 chia lợi nhuận từ hoạt động liên danh sau khi đã bù trừ với phần lợi nhuận phải trả và các chi phí chi hộ 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. 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>23.087.146.568</b>	-	<b>48.341.209.062</b>	<b>15.530.276.458</b>
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	-	7.159.240.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	15.927.906.568	-	41.181.969.062	15.530.276.458
<b>Các khoản phải thu khác và phải thu cho vay</b>	<b>16.656.962.293</b>	-	<b>35.501.737.732</b>	<b>18.492.535.330</b>
Công ty TNHH Một Thành viên Mai Động	13.000.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	3.656.962.293	-	35.501.737.732	18.492.535.330
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.744.108.861</b>	-	<b>83.842.946.794</b>	<b>34.022.811.788</b>

**10. 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	420.999.282.523	-	166.470.957.688	(3.821.540.378)
Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	355.277.162.227	-	-	-
Dự án Khu dân cư Phố Yên – Thái Nguyên	20.457.137.356	-	103.484.092.492	-
Dự án Khu biệt thự nhà vườn – Đại Lải	33.159.774.655	-	33.156.174.655	-
Dự án Phan Đình Phùng - Thái Nguyên	2.144.341.437	-	2.126.827.870	-
Dự án The Charm Bình Dương	2.204.092.121	-	-	-
Các công trình xây lắp và kinh doanh bất động sản khác	7.756.774.727	-	27.703.862.671	(3.821.540.378)
Thành phẩm	2.237.047.126	(1.832.629.969)	2.237.047.126	(1.832.629.969)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>425.817.938.315</b>	<b>(2.315.615.122)</b>	<b>171.289.613.480</b>	<b>(6.137.155.500)</b>

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền 21.987.790.319 tỷ VND cho Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO** (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	(6.137.155.500)	(6.137.155.500)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>3.821.540.378</u>	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>(2.315.615.122)</u>	<u>(6.137.155.500)</u>



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	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	19.667.895.673	770.857.143	4.539.216.311	1.645.139.162	26.623.108.289
- Mua trong năm	-	-	-	275.618.183	275.618.183
- Tặng do sáp nhập công ty con	-	-	1.114.181.318	32.363.636	1.146.544.954
- Thanh lý trong năm	(11.799.451.246)	-	(1.426.913.472)	(105.842.647)	(13.332.207.365)
Số cuối năm	7.868.444.427	770.857.143	4.226.484.157	1.847.278.334	14.713.064.061
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	1.572.767.000	505.857.188	-	678.851.015	2.757.475.203
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	14.634.667.028	644.496.143	1.340.193.836	1.000.116.709	17.619.473.716
- Khấu hao trong năm	395.748.304	30.879.224	593.776.498	311.950.546	1.332.354.572
- Tặng do sáp nhập công ty con	-	-	216.646.353	7.191.920	223.838.273
- Thanh lý trong năm	(8.125.833.348)	-	(883.711.956)	(439.596.995)	(9.449.142.299)
Số cuối năm	6.570.827.636	675.375.367	1.266.904.776	1.213.416.483	9.726.524.262
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	4.977.062.655	182.526.988	3.199.022.475	645.022.455	9.003.634.573
Số cuối năm	1.297.616.791	95.481.776	2.959.579.381	633.861.851	4.986.539.799

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Thương hiệu Vinaconex</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	4.375.894.383	315.000.000	4.690.894.383
Giảm khác	-	(315.000.000)	(315.000.000)
Số cuối năm	4.375.894.383	-	4.375.894.383
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	1.143.090.786	315.000.000	1.458.090.786
Khấu hao trong năm	262.553.664	-	262.553.664
Giảm khác	-	(315.000.000)	(315.000.000)
Số cuối năm	1.405.644.450	-	1.405.644.450
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	3.232.803.597	-	3.232.803.597
Số cuối năm	2.970.249.933	-	2.970.249.933

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	86.631.994.392
Thanh lý	(28.854.850.268)
Số cuối năm	57.777.144.124
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	50.111.651.665
Khấu hao trong năm	3.375.810.000
Thanh lý	(15.223.200.999)
Số cuối năm	38.264.260.666
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	36.520.342.727
Số cuối năm	19.512.883.458

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại Chợ Thương (Bắc Giang) và Chợ Bo (Thái Bình). Do không có đủ dữ liệu thị trường nên Công ty không thể xác định giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng.



## Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hợp lý (VND) (*)	
	Giá gốc (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Dự phòng	Giá gốc (VND)		Số lượng (cổ phiếu)
Đầu tư vào công ty con						
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	-	-	-	180.724.249.670	5.707.890	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh	-	-	-	268.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông	80.000.000.000	8.000.000	-	80.000.000.000	8.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>8.000.000</b>	<b>-</b>	<b>528.724.249.670</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Công ty không thể thu thập các thông tin cần thiết và thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của cổ phiếu năm giữ tại các công ty này do các cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

Chi tiết tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại các công ty con như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	-	-	95,13%	95,13%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh	-	-	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông	80%	80%	80%	80%
Công ty TNHH Một thành viên Hoàng Kim Thái Nguyên (*)	100%	100%	-	-

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa thực hiện góp vốn vào công ty con này.

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Đội xây dựng số 5 (*)	10.199.076.505	10.199.076.505	10.199.076.505	10.199.076.505
Công ty Cổ phần Xây Dựng số 7	7.892.556.823	7.892.556.823	7.892.556.823	7.892.556.823
Phải trả cho người bán khác (**)	22.025.595.342	22.025.595.342	39.604.319.840	39.604.319.840
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.117.228.670</b>	<b>40.117.228.670</b>	<b>57.695.953.168</b>	<b>57.695.953.168</b>

(\*) Phải trả các nhà thầu của các công trình giao khoán cho Đội thi công.

(\*\*) Số dư phải trả người bán khác ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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.

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Tăng do sáp nhập công ty con	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	1.939.689.799	4.106.372.596	-	(6.046.062.395)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.825.924.649	17.682.879.092	258.246.425	(2.833.357.068)	17.933.693.098
Thuế thu nhập cá nhân	23.924.451	760.037.680	20.738.000	(804.700.131)	-
Thuế khác	29.082.139.200	16.583.368.654	-	(39.335.306.859)	6.330.200.995
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.871.678.099</b>	<b>39.132.658.022</b>	<b>278.984.425</b>	<b>(49.019.426.453)</b>	<b>24.263.894.093</b>

**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	19.126.273.771	44.278.246.242
- Dự án Khu dân cư Phổ Yên	10.011.482.460	15.941.197.975
- Dự án Khu biệt thự nhà vườn Đại Lải	353.025.091	353.025.091
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	506.024.403	-
- Dự án Phan Đình Phùng	-	19.728.281.359
- Dự án Minh Khai	8.255.741.817	8.255.741.817
Trích trước chi phí công trình và dự phòng bảo hành	3.990.756.527	5.467.551.793
Trích trước chi phí lãi vay	12.142.497.915	2.670.752.728
Trích trước chi phí khác	-	1.367.196.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.259.528.213</b>	<b>53.783.746.763</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. 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	1.525.412.000
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
	<b><u>2.731.829.000</u></b>	<b><u>3.910.206.000</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		
<b>Dài hạn</b>		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	19.761.624.883	21.850.796.143
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	3.316.654.292	4.523.071.292
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	-	16.977.517.197
	<b><u>23.078.279.175</u></b>	<b><u>43.351.384.632</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách hàng đặt cọc giữ chỗ mua sản phẩm các dự án bất động sản:	60.301.156.196	104.294.304.063
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	34.703.893.998	-
- Dự án Khu dân cư Phố Yên	19.763.150.084	94.117.311.949
- Dự án Phan Đình Phùng	5.834.112.114	10.176.992.114
Các khoản phải trả khác	7.685.398.331	13.584.322.062
	<b><u>67.986.554.527</u></b>	<b><u>117.878.626.125</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 20. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số cơ khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Tăng do sáp nhập	Giảm trong năm	Giá trị	Số cơ khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>								
Vay ngân hàng	2.934.642.000	2.934.642.000	4.499.412.330	-	(7.434.054.330)	-	-	-
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 20.1)	1.920.000.000	1.920.000.000	-	-	-	1.920.000.000	1.920.000.000	1.920.000.000
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	500.000.000	500.000.000	-	-	(500.000.000)	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.2 và 20.3)	35.607.735.649	35.607.735.649	399.382.877.612	-	(18.247.177.567)	416.743.435.694	416.743.435.694	416.743.435.694
	<b>40.962.377.649</b>	<b>40.962.377.649</b>	<b>403.882.289.942</b>	<b>-</b>	<b>(26.181.231.897)</b>	<b>418.663.435.694</b>	<b>418.663.435.694</b>	<b>418.663.435.694</b>
<b>Vay dài hạn</b>								
Vay đối tượng khác	-	-	100.000.000.000	-	(100.000.000.000)	-	-	-
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	24.157.000.000	24.157.000.000	242.611.389.241	156.461.665.511	(300.631.116.112)	122.598.938.640	122.598.938.640	122.598.938.640
	<b>24.157.000.000</b>	<b>24.157.000.000</b>	<b>342.611.389.241</b>	<b>156.461.665.511</b>	<b>(400.631.116.112)</b>	<b>122.598.938.640</b>	<b>122.598.938.640</b>	<b>122.598.938.640</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.119.377.649</b>	<b>65.119.377.649</b>	<b>746.493.679.183</b>	<b>156.461.665.511</b>	<b>(426.812.348.009)</b>	<b>541.262.374.334</b>	<b>541.262.374.334</b>	<b>541.262.374.334</b>



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 20. VAY (tiếp theo)

### 20.1 Vay ngắn hạn đối tượng khác

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	1.500.000.000	Gốc vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2022. Lãi vay được trả hàng tháng.	8%	Tin chấp
Cá nhân khác	420.000.000	Thanh toán nợ gốc khi có yêu cầu.	Không lãi suất	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.920.000.000</b>			

### 20.2 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam	397.824.816.252	Gốc vay đáo hạn từ tháng 6 năm 2022 đến tháng 12 năm 2023. Lãi vay được trả hàng quý.	10,7%	Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng của Công ty.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	41.517.558.082	Gốc vay đáo hạn từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 9 năm 2022. Lãi vay được trả hàng tháng.	10,5%	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư Vinaconex 3 – Phố Yên, xã Hồng Tiến, thị xã Hồng Tiến, tỉnh Thái Nguyên.

## TỔNG CỘNG

**439.342.374.334**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

Vay dài hạn



## Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 20. VAY (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva	100.000.000.000	Gốc vay đáo hạn vào ngày 25 tháng 8 năm 2022.	0%	Không có tài sản đảm bảo.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100.000.000.000</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	100.000.000.000			
Vay dài hạn	-			



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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

	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	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	326.361.810.000	-	2.100.000.000	56.608.219	79.147.369.103	407.665.787.322
- Tăng vốn trong năm	283.794.610.000	1.896.666.000	-	-	-	285.691.276.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	21.728.413.580	21.728.413.580
Số cuối năm	610.156.420.000	1.896.666.000	2.100.000.000	56.608.219	100.875.782.683	715.085.476.902
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	610.156.420.000	1.896.666.000	2.100.000.000	56.608.219	100.875.782.683	715.085.476.902
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu (*)	57.962.060.000	-	-	-	(57.962.060.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	47.389.222.455	47.389.222.455
Số cuối năm	668.118.480.000	1.896.666.000	2.100.000.000	56.608.219	90.302.945.138	762.474.699.357

(\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 29/2021/NQ-HĐQT-MKG ngày 4 tháng 8 năm 2021, Công ty thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu, với tổng số tiền là theo mệnh giá là 57.962.060.000 VND (tương ứng với 5.796.206 cổ phiếu tăng thêm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**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>	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 9,5 cổ phiếu mới/100 cổ phiếu đang sở hữu	57.962.060.000	-
<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>	-	-

**21.4 Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>66.811.848</b>	<b>61.015.642</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>66.811.848</b>	<b>61.015.642</b>
Cổ phiếu phổ thông	66.811.848	61.015.642
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>66.811.848</b>	<b>61.015.642</b>
Cổ phiếu phổ thông	66.811.848	61.015.642
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 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>199.674.661.089</b>	<b>104.749.552.688</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	189.971.030.291	96.433.893.541
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	5.727.748.233	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	2.892.820.747	8.315.659.147
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	1.083.061.818	-
<i>Các khoản giảm trừ doanh thu</i>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>199.674.661.089</b>	<b>104.749.552.688</b>

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	28.122.172.517	914.101.143
Lãi từ giao dịch sáp nhập công ty con (*)	1.054.981.838	-
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con (**)	275.750.330	12.450.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.452.904.685</b>	<b>13.364.101.143</b>

(\*) Đây là chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư vào công ty con và giá trị hợp lý (bằng giá trị ghi sổ) của tài sản thuần của công ty con tại ngày sáp nhập.

(\*\*) Trong tháng 1 năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội với giá phí chuyển nhượng là 181.000.000.000 VND.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	103.388.368.833	47.397.951.869
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.050.634.559	6.681.888.733
Giá vốn hàng bán	2.380.494.108	-
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.039.743.000	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(3.821.540.378)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>105.037.700.122</b>	<b>54.079.840.602</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	22.258.792.516	20.142.716.753
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.461.436.158	825.730.273
Chi phí khấu hao tài sản cố định	936.606.223	1.075.201.045
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.680.862.838	3.643.127.630
Chi phí bằng tiền khác	9.323.254.028	9.269.854.914
Hoàn nhập dự phòng	(10.076.026.145)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>31.584.925.618</u></b>	<b><u>34.956.630.615</u></b>

**25. THU NHẬP, CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>12.643.549.513</b>	<b>200.966.704</b>
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	21.298.484	-
Xử lý nợ phải trả tồn đọng	12.622.251.029	200.966.704
<b>Chi phí khác</b>	<b>23.984.264.165</b>	<b>588.572.393</b>
Xử lý hàng tồn kho tồn đọng	16.515.302.218	-
Các khoản phạt	3.722.067.409	199.264.956
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	-	302.254.455
Chi phí khác	3.746.894.538	87.052.982
<b>LỖ KHÁC THUẦN</b>	<b><u>(11.340.714.652)</u></b>	<b><u>(387.605.689)</u></b>

**26. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí hình thành bất động sản trong năm	135.771.017.395	59.560.329.012
Chi phí nhân công	22.258.792.516	20.142.716.753
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.970.718.236	4.641.667.045
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.111.991.505	11.066.412.727
Chi phí khác bằng tiền	9.584.161.343	6.529.119.187
Hoàn nhập dự phòng	(13.897.566.523)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>170.799.114.472</u></b>	<b><u>101.940.244.724</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. 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.

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.682.879.092	3.609.894.495
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.682.879.092</b>	<b>3.609.894.495</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	65.072.101.547	25.338.308.075
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	13.014.420.309	5.067.661.615
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Các khoản phạt thuế	754.248.102	89.330.521
Chi phí trích lập dự phòng	7.509.609.275	-
Chi phí không hợp lệ khác	5.317.531.402	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Điều chỉnh chi phí thuế năm trước	(786.489.812)	-
Thu nhập không chịu thuế	(210.996.368)	-
Giảm 30% thuế TNDN theo Nghị định số 92/2021/NĐ-CP của Chính phủ	(7.915.443.816)	-
Giảm 30% thuế TNDN theo Quyết định số QĐ/116/2020/QH14 của Quốc hội	-	(1.547.097.641)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>17.682.879.092</b>	<b>3.609.894.495</b>

**27.2 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 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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh	Công ty con đến ngày 5 tháng 6 năm 2021	Góp vốn vào công ty con Cho vay	-	268.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông	Công ty con	Góp vốn vào công ty con	-	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty con đến ngày 27 tháng 1 năm 2021	Cung cấp dịch vụ	-	147.343.443

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

Giao dịch với các bên liên quan được thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng.

Ngoại trừ các khoản cho vay và đi vay có tính lãi, số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty với các bên liên quan không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc cân trừ công nợ. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2020: 0)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty con đến ngày 27 tháng 1 năm 2021	Phải thu về cước vận chuyển và doanh thu từ hoạt động xây dựng	-	6.194.275.818
			-	<b>6.194.275.818</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (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 thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</b>					
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh	Công ty con đến ngày 5 tháng 6 năm 2021	Cho vay ngắn hạn	-	31.020.000.000	
			<u>-</u>	<u>31.020.000.000</u>	
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>					
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty con đến ngày 27 tháng 1 năm 2021	Vay ngắn hạn	-	500.000.000	
			<u>-</u>	<u>500.000.000</u>	

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

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	746.172.000	724.500.000		
Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ban Tổng Giám đốc	1.824.888.000	1.627.500.000		
Thành viên Ban Tổng Giám đốc khác	622.313.000	391.038.000		
	<u>3.193.373.000</u>	<u>2.743.038.000</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty 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 bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty 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 được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty 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 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 riêng.

### ***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:



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Hoạt động khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm nay</b>			
Doanh thu thuần	189.971.030.291	9.703.630.798	199.674.661.089
Kết quả			
Lợi nhuận gộp của bộ phận	90.232.692.082	4.404.268.885	94.636.960.967
Chi phí không phân bổ			(15.945.368.374)
Chi phí thuế TNDN			(17.682.879.092)
Lợi nhuận sau thuế TNDN			<b>47.389.222.455</b>
<b>Số cuối năm</b>			
<b>Tổng tài sản</b>			
Tài sản bộ phận	708.983.243.110	59.124.725.850	768.107.968.960
Tài sản không phân bổ (i)			731.417.466.918
<b>Tổng nợ phải trả</b>			
Nợ phải trả bộ phận	634.653.292.165	50.534.456.001	685.187.748.166
Nợ phải trả không phân bổ (ii)			51.862.988.355
<b>Năm trước</b>			
Doanh thu thuần	96.433.893.541	8.315.659.147	104.749.552.688
Kết quả			
Tổng lợi nhuận trước thuế	14.465.039.883	10.873.268.192	25.338.308.075
Chi phí thuế TNDN			(3.609.894.495)
Lợi nhuận sau thuế TNDN			<b>21.728.413.580</b>
<b>Số đầu năm</b>			
<b>Tổng tài sản</b>			
Tài sản bộ phận	163.380.593.612	253.834.779.760	417.215.373.372
Tài sản không phân bổ (i)			683.296.976.996
<b>Tổng nợ phải trả</b>			
Nợ phải trả bộ phận	143.630.796.088	60.984.884.242	204.615.680.330
Nợ phải trả không phân bổ (ii)			180.811.193.136

- (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 tài sản khác.
- (ii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản vay, phải trả chi phí lãi vay và một số khoản nợ phải trả khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết thuê hoạt động***

Công ty đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	5.019.800.000	4.399.200.000
Trên 1 đến 5 năm	4.905.866.667	4.399.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.925.666.667</b>	<b>8.798.400.000</b>

***Cam kết góp vốn***

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có cam kết góp vốn vào công ty con (là Công ty TNHH Một thành viên Hoàng Kim Thái Nguyên) với số tiền là 1 tỷ VND.

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

Ngày 02 tháng 3 năm 2022, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết số 05/2022/NQ-HĐQT-MKG về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Mekonghomes.

Ngày 09 tháng 3 năm 2022, Công ty đã góp đủ 1 tỷ đồng vốn điều lệ vào Công ty TNHH Một thành viên Hoàng Kim Thái Nguyên.

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 riêng của Công ty.



Kiều Thị Thu Trang  
Người lập



Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng



Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2022