

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**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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>	<i>18.020.096.136</i>	<i>18.925.183.636</i>
<i>Học viện Quốc phòng</i>	<i>7.159.240.000</i>	<i>7.159.240.000</i>
<i>Các khách hàng mua đất nền của Dự án Phố Yên</i>	<i>7.019.121.859</i>	<i>5.688.314.959</i>
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	<i>28.245.835.251</i>	<i>34.183.730.258</i>
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	6.194.275.818
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>60.444.293.246</u></b>	<b><u>72.150.744.671</u></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**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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 Quý 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><u>262.944.742.592</u></b>	<b><u>44.412.568.061</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

**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>93.800.000.000</b>	<b>47.106.784.604</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 Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC (ii)	3.012.514.951	10.103.262.278
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phiếu	2.930.472.638	2.930.472.638
Phải thu ngắn hạn khác	5.110.809.644	90.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.799.440.720</b>	<b>178.123.457.102</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 dự 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*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>23.087.146.568</b>	<b>-</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>-</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>-</b>	<b>83.842.946.794</b>	<b>34.022.811.788</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
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

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

	Quyền sử dụng đất	Thương hiệu Vinaconex	Tổng cộng
<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

Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng

<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

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 trị hợp lý (VND) (*)		Giá gốc (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Dự phòng	Giá trị hợp lý (VND) (*)	
Đầu tư vào công ty con										
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	-	-	-	-	-	180.724.249.670	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>8.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>528.724.249.670</b>	<b>-</b>	<b>-</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 nắm 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 (*) Công ty Cổ phần Xây Dựng số 7	10.199.076.505	10.199.076.505	10.199.076.505	10.199.076.505
Phải trả cho người bán khác (**)	7.892.556.823	7.892.556.823	7.892.556.823	7.892.556.823
	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 Phố 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**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<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>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.731.829.000</b>	<b>3.910.206.000</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>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.078.279.175</b>	<b>43.351.384.632</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	60.301.156.196	104.294.304.063
- Dự án Khu dân cư Phố Yên	34.703.893.998	-
- Dự án Phan Đình Phùng	19.763.150.084	94.117.311.949
Các khoản phải trả khác	5.834.112.114	10.176.992.114
	7.685.398.331	13.584.322.062
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.986.554.527</b>	<b>117.878.626.125</b>

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

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 có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Tăng do sáp nhập	Giảm trong năm	Giá trị	
<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
	<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>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
	<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>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>TỔNG CỘNG</b>							

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

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%	Tín chấp
Cá nhân khác	420.000.000	Thanh toán nợ gốc khi có yêu cầu.	Không lãi suất	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.920.000.000</b>			

#### 20.2 Vay ngắn hạn 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.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>439.342.374.334</b>			

Trong đó:  
Vay dài hạn đến hạn trả  
Vay dài hạn

316.743.435.694  
122.598.938.640

## 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

<b>20. VAY (tiếp theo)</b>				
<b>20.3 Vay dài hạn đối tượng khác đến hạn trả</b>				
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	Đơn vị tính: VND
<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**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
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**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
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	<u>17.682.879.092</u>	<u>3.609.894.495</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.682.879.092</u></b>	<b><u>3.609.894.495</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	<u>65.072.101.547</u>	<u>25.338.308.075</u>
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><u>17.682.879.092</u></b>	<b><u>3.609.894.495</u></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:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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 cần 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:

<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 của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i></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)**

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<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:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
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			<u>47.389.222.455</u>
<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			<u>21.728.413.580</u>
<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><u>9.925.666.667</u></b>	<b><u>8.798.400.000</u></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 2 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 9 tháng 3 năm 2022, Công ty đã góp đủ 1 tỷ đồng 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

**BẢN SAO**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HOÀNG CẦU  
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 04 -05- 2022

Bổ chứng thực: 1576 ..... Quyền số: 01 ..... CT/BS



CÔNG CHỨNG VIÊN  
VƯƠNG TRỌNG THẾ

# 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 Ờng	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 7 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 Ờng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Đình Lượng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 5 năm 2021
Bà Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 10 tháng 3 năm 2021



# Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

## MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 50

# 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 HỢP NHẤT

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2022



Building a better  
working world

Ernst & Young Vietnam Limited  
8th Floor, CornerStone Building  
16 Phan Chu Trinh Street  
Hoan Kiem District  
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100  
Fax: +84 24 3831 5090  
ey.com

Số tham chiếu: 61357015/22576483-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Công ty và các công ty con"), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

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

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

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

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

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



Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



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

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 HỢP NHẤT  
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>1.489.493.222.613</b>	<b>1.063.340.504.670</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>390.085.810.667</b>	<b>159.607.937.005</b>
111	1. Tiền		153.105.810.667	42.107.937.005
112	2. Các khoản tương đương tiền		236.980.000.000	117.500.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>263.599.342.460</b>	<b>200.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	263.599.342.460	200.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>404.312.088.916</b>	<b>370.389.042.293</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	60.444.293.246	86.948.630.295
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	262.944.742.592	100.974.497.410
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	93.800.000.000	16.086.784.604
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	26.867.161.939	237.609.029.934
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(39.744.108.861)	(71.229.899.950)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>423.724.323.193</b>	<b>330.221.300.655</b>
141	1. Hàng tồn kho		426.039.938.315	336.424.511.298
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.315.615.122)	(6.203.210.643)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>7.771.657.377</b>	<b>3.122.224.717</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.111.000.000	9.945.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.660.657.377	3.020.772.993
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	91.506.724

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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>30.363.796.579</b>	<b>267.914.062.344</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>117.713.790</b>	<b>228.863.790</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		117.713.790	228.863.790
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>7.956.789.732</b>	<b>14.398.555.548</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	4.986.539.799	11.165.751.951
222	Nguyên giá		14.713.064.061	30.602.813.634
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.726.524.262)	(19.437.061.683)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	2.970.249.933	3.232.803.597
228	Nguyên giá		4.375.894.383	4.785.894.383
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.405.644.450)	(1.553.090.786)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>19.512.883.458</b>	<b>75.861.961.277</b>
231	1. Nguyên giá		57.777.144.124	133.883.902.037
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(38.264.260.666)	(58.021.940.760)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.618.823.736</b>	<b>134.651.840.590</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.618.823.736	134.651.840.590
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.157.585.863</b>	<b>42.772.841.139</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.157.585.863	2.327.423.672
269	2. Lợi thế thương mại	16	-	40.445.417.467
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.519.857.019.192</b>	<b>1.331.254.567.014</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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>737.097.158.185</b>	<b>603.837.468.758</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>591.419.940.370</b>	<b>334.160.049.669</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	40.117.228.670	62.301.284.123
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	8.047.716.939
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	24.310.315.757	34.322.797.921
314	4. Phải trả người lao động		1.437.219.910	893.007.884
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	35.259.528.213	54.025.731.561
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	2.731.829.000	5.856.740.792
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	67.986.554.527	118.705.439.778
320	8. Vay ngắn hạn	22	418.663.435.694	48.092.340.507
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		913.828.599	1.914.990.164
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>145.677.217.815</b>	<b>269.677.419.089</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	23.078.279.175	90.788.296.087
338	2. Vay dài hạn	22	122.598.938.640	155.158.703.841
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	23.730.419.161
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>782.759.861.007</b>	<b>727.417.098.256</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>782.759.861.007</b>	<b>727.417.098.256</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
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		90.531.074.458	87.291.570.152
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		29.329.510.152	73.439.493.631
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		61.201.564.306	13.852.076.521
429	6. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	23	20.057.032.330	25.915.833.885
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.519.857.019.192</b>	<b>1.331.254.567.014</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 24 tháng 3 năm 2022



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
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	24.1	200.866.646.704	122.075.359.671
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	200.866.646.704	122.075.359.671
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(105.665.063.253)	(68.864.069.674)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		95.201.583.451	53.211.289.997
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	45.228.495.358	9.840.939.062
22	7. Chi phí tài chính	26	(16.296.342.011)	(2.810.241.598)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(16.296.342.011)	(2.810.241.598)
25	8. Chi phí bán hàng		-	(999.077.224)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(33.761.016.549)	(43.600.341.660)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		90.372.720.249	15.642.568.577
31	11. Thu nhập khác	28	13.029.668.238	2.511.985.468
32	12. Chi phí khác	28	(24.146.173.410)	(594.742.579)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	28	(11.116.505.172)	1.917.242.889
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		79.256.215.077	17.559.811.466
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(17.994.302.843)	(4.026.714.726)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	-	382.011.993
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		61.261.912.234	13.915.108.733
61	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		61.201.564.306	13.852.076.521
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	25	60.347.928	63.032.212

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (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 (Trình bày lại)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	916	211
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	916	211

  
Kiều Thị Thu Trang  
Người lập

  
Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
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>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>79.256.215.077</b>	<b>17.559.811.466</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại		5.586.112.920	13.783.349.835
03	Các khoản dự phòng		(13.897.566.523)	(4.733.296.965)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(45.249.793.842)	(9.538.684.607)
06	Chi phí lãi vay		16.296.342.011	2.810.241.598
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>41.991.309.643</b>	<b>19.881.421.327</b>
09	Giảm các khoản phải thu		19.668.078.548	15.627.895.597
10	Tăng hàng tồn kho		(89.730.036.308)	(177.099.161.243)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(22.826.063.137)	230.592.479
12	Tăng chi phí trả trước		(262.786.098)	(884.697.814)
14	Tiền lãi vay đã trả		(28.812.387.143)	(11.498.567.815)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(2.933.357.480)	(9.675.356.141)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	15.580.800
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.000.000.000)	-
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh</b>		<b>(83.905.241.975)</b>	<b>(163.402.292.810)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(234.180.000)	(5.589.591.708)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ 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)	(209.246.808.604)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		94.629.359.944	4.660.024.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		178.289.980.110	47.199.754.207
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		25.940.662.739	493.063.220
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(30.758.177.207)</b>	<b>(162.483.558.885)</b>

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

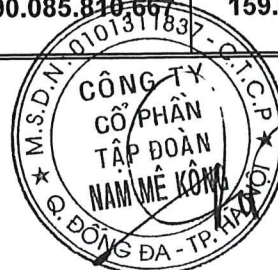
Đơn vị tính: VND

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		-	285.691.276.000
33	Tiền thu từ đi vay		372.570.763.241	189.146.982.318
34	Tiền trả nợ gốc vay		(27.429.470.397)	(106.562.310.132)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>345.141.292.844</b>	<b>368.275.948.186</b>
<b>50</b>	<b>Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>230.477.873.662</b>	<b>42.390.096.491</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>159.607.937.005</b>	<b>117.217.840.514</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>390.085.810.667</b>	<b>159.607.937.005</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 24 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
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 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 hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và một số hoạt động khác.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 123 (ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 129).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 2 công ty con (31 tháng 12 năm 2020: 3 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%	Số 168, Trần Hưng Đạo, Phường Đồng Phú, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2	Công ty TNHH MTV 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 MTV 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 hoàn tất thủ tục góp vốn vào công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hoá bất động sản*

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho** (tiếp theo)

*Hàng hoá bất động sản* (tiếp theo)

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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