

khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình với sự miễn cưỡng và năng lực chuyên môn phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, người điều hành khác, nhân viên hoặc là đại diện được Công ty ủy quyền hoặc người đó đã hoặc đang làm theo yêu cầu của Công ty với tư cách thành viên Hội đồng quản trị, người điều hành, nhân viên hoặc đại diện theo ủy quyền của Công ty với điều kiện người đó đã hành động trung thực, cẩn trọng, miễn cưỡng vì lợi ích hoặc không mâu thuẫn với lợi ích của Công ty, trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm những trách nhiệm của mình.
3. Khi thực hiện chức năng, nhiệm vụ hoặc thực thi các công việc theo ủy quyền của Công ty, thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, người điều hành khác, nhân viên hoặc là đại diện theo ủy quyền của Công ty được Công ty bồi thường khi trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (trừ các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) trong các trường hợp sau:
 - a) Đã hành động trung thực, cẩn trọng, miễn cưỡng vì lợi ích và không mâu thuẫn với lợi ích của Công ty;
 - b) Tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận đã không thực hiện trách nhiệm của mình.
4. Chi phí bồi thường bao gồm các chi phí phát sinh (kể cả phí thuê luật sư), chi phí phán quyết, các Khoản tiền phạt, các Khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế hoặc được coi là mức hợp lý khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

XI. QUYỀN ĐIỀU TRA SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 44. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:
 - a) Cổ đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;
 - b) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp



Người ký: Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông
Email: ngabtc14@gmail.com
Ký ngày: 21/07/2022 17:26:40

đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty.

2. Trường hợp đại diện được ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.
3. Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc và người điều hành khác có quyền kiểm tra sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông và những sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.
4. Công ty phải lưu Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Hội đồng quản trị, các báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và bất cứ giấy tờ nào khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các tài liệu này.
5. Điều lệ Công ty phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty.

XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 45. Công nhân viên và công đoàn

1. Tổng Giám đốc phải lập kế hoạch đề Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động thôi việc, lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và người điều hành.
2. Tổng Giám đốc phải lập kế hoạch đề Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 46. Phân phối lợi nhuận

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.
2. Công ty không thanh toán lãi cho Khoản tiền trả cổ tức hay Khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.
3. Hội đồng quản trị có thể đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.

4. Trường hợp cổ tức hay những Khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển Khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về Khoản tiền Công ty chuyển cho cổ đông thụ hưởng. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.
5. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức, lãi suất, phân phối lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.
6. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRỮ, NĂM TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN

Điều 47. Tài Khoản ngân hàng

1. Công ty mở tài Khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.
2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài Khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.
3. Công ty sẽ tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản.

Điều 48. Năm tài chính

1. Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng Một hàng năm và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 cùng năm. Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc giấy phép kinh doanh đối với những ngành, nghề kinh doanh có điều kiện) và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 ngay sau ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (giấy phép kinh doanh) đó.

Điều 49. Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán Công ty sử dụng là Chế độ Kế toán Việt Nam (VAS) hoặc chế độ kế toán khác được Bộ Tài chính chấp thuận.
2. Công ty lập đầy đủ sổ sách, chứng từ, báo cáo kế toán và các tài liệu kế toán liên quan khác bằng tiếng Việt. Công ty sẽ lưu giữ theo quy định hiện hành hồ sơ kế toán theo

loại hình của các hoạt động kinh doanh mà Công ty tham gia. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.

3. Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là đồng Việt Nam. Trường hợp Công ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một loại ngoại tệ thì được tự chọn ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

XV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN RA CÔNG CHÚNG

Điều 50. Báo cáo tài chính năm, sáu tháng và hàng quý

1. Công ty phải lập bản báo cáo tài chính năm theo quy định của pháp luật cũng như các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và báo cáo phải được kiểm toán theo quy định tại Điều 52 của Điều lệ này, và trong thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ khi kết thúc mỗi năm tài chính, phải nộp báo cáo tài chính hàng năm đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua cho cơ quan thuế có thẩm quyền, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán và cơ quan đăng ký kinh doanh.
2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định pháp luật về kế toán doanh nghiệp. Báo cáo tài chính năm phải phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công ty.
3. Công ty phải lập và công bố các báo cáo sáu tháng đã soát xét và báo cáo tài chính quý theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
4. Các báo cáo tài chính được kiểm toán (bao gồm ý kiến của kiểm toán viên), báo cáo sáu tháng đã soát xét và báo cáo tài chính quý của Công ty phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty.
5. Các tổ chức, cá nhân quan tâm đều được quyền kiểm tra hoặc sao chụp bản báo cáo tài chính năm được kiểm toán, báo cáo sáu tháng được soát xét và báo cáo tài chính quý trong giờ làm việc của Công ty, tại trụ sở chính của Công ty và phải trả một mức phí hợp lý cho việc sao chụp.

Điều 51. Báo cáo thường niên

Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 52. Kiểm toán

1. Đại hội đồng cổ đông thường niên chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết

định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành các hoạt động kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều Khoản và điều kiện thoả thuận với Hội đồng quản trị. Công ty phải chuẩn bị và gửi báo cáo tài chính năm cho công ty kiểm toán độc lập sau khi kết thúc năm tài chính.

2. Công ty kiểm toán độc lập kiểm tra, xác nhận lập báo cáo kiểm toán và trình báo cáo đó cho Hội đồng quản trị trong vòng hai (02) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.
3. Bản sao của báo cáo kiểm toán được gửi đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.
4. Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán Công ty được phép tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến Đại hội đồng cổ đông mà các cổ đông được quyền nhận và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty

XVII. CON DẤU

Điều 53. Con dấu

1. Hội đồng quản trị có quyền quyết định hình thức, số lượng và nội dung con dấu chính thức của Công ty theo quy định của luật pháp và Điều lệ Công ty.
2. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

XVIII. CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG VÀ THANH LÝ

Điều 54. Chấm dứt hoạt động

1. Công ty có thể bị giải thể hoặc chấm dứt hoạt động trong những trường hợp sau:
 - a) Khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công ty, kể cả sau khi đã gia hạn.
 - b) Giải thể trước thời hạn theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
 - c) Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trừ trường hợp Luật Quản lý thuế có quy định khác.
 - d) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
2. Việc giải thể Công ty trước thời hạn (kể cả thời hạn đã gia hạn) do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải thông báo hay xin chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.

Điều 55. Gia hạn hoạt động

1. Hội đồng quản trị sẽ triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông ít nhất bảy (07) tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động để cổ đông có thể biểu quyết về việc gia hạn hoạt động của Công ty thêm một thời gian theo đề nghị của Hội đồng quản trị.
2. Thời hạn hoạt động sẽ được gia hạn thêm khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy



quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Điều 56. Thanh lý

1. Tối thiểu sáu (06) tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công ty hoặc sau khi có một quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm ba (03) thành viên. Hai (02) thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và một (01) thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ một Công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý sẽ chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý sẽ được Công ty ưu tiên thanh toán trước các Khoản nợ khác của Công ty.
2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý sẽ thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Tòa án và các cơ quan hành chính.
3. Tiền thu được từ việc thanh lý sẽ được thanh toán theo thứ tự sau:
 - a) Các chi phí thanh lý.
 - b) Tiền lương và chi phí bảo hiểm cho công nhân viên.
 - c) Thuế và các Khoản nộp có tính chất thuế mà Công ty phải trả cho Nhà nước.
 - d) Các Khoản vay (nếu có).
 - e) Các Khoản nợ khác của Công ty.
 - f) Số dư còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các Khoản nợ từ mục (a) đến (e) trên đây sẽ được phân chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi sẽ ưu tiên thanh toán trước.

XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 57. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp hay khiếu nại có liên quan tới hoạt động của Công ty hay tới quyền của các cổ đông phát sinh từ Điều lệ hay từ bất cứ quyền hoặc nghĩa vụ do Luật Doanh nghiệp hay các luật khác hoặc các quy định hành chính quy định, giữa:
 - a) Cổ đông với Công ty; hoặc
 - b) Cổ đông với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc hay người điều hành khác.

Các bên liên quan sẽ cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hoà giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị sẽ chủ trì việc giải quyết tranh chấp và sẽ yêu cầu từng bên trình bày các yếu tố thực tiễn liên quan đến tranh chấp trong vòng ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu

cầu Đại hội đồng cổ đông chỉ định một chuyên gia độc lập để hành động với tư cách là trọng tài cho quá trình giải quyết tranh chấp.

2. Trường hợp không đạt được quyết định hoà giải trong vòng sáu (06) tuần từ khi bắt đầu quá trình hoà giải hoặc nếu quyết định của trung gian hoà giải không được các bên chấp nhận, bất cứ bên nào cũng có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài kinh tế hoặc Toà án kinh tế.
3. Các bên sẽ tự chịu chi phí của mình có liên quan tới thủ tục thương lượng và hoà giải. Các chi phí của Toà án sẽ do Toà phán quyết bên nào phải chịu.

XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 58. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ

1. Việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định.
2. Trong trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trong trường hợp có những quy định mới của pháp luật khác với những điều Khoản trong Điều lệ này thì những quy định của pháp luật đó đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công ty.

XXI. NGÀY HIỆU LỰC

Điều 59. Ngày hiệu lực

1. Bản Điều lệ này gồm 21 chương 59 Điều, được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông nhất trí thông qua ngày 27 tháng 4 năm 2021 và được sửa đổi ngày 01 tháng 9 năm 2021 tại Hà Nội và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này.
2. Điều lệ này thay thế cho Điều lệ trước đây và được lập thành 10 bản, có giá trị pháp lý như nhau được lưu giữ tại trụ sở chính Công ty.
3. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công ty.
4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ Công ty có giá trị khi có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc tối thiểu một phần hai (1/2) tổng số thành viên Hội đồng quản trị.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



KIỀU XUÂN NAM

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐẶNG MINH HUỆ

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

Báo cáo tài chính riêng

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



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
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 - 45

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong năm của Công ty là xây lắp, sản xuất, kinh doanh bất động sản và một số hoạt động khác được đăng ký trong Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh. Cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch trên Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội từ ngày 13 tháng 12 năm 2007.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 3]

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 2020, 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 155/2015/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 cũng đang trong quá trình 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 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất").



Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 1 năm 2021

Số tham chiếu: 61357015/21882873

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 [tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 3] ("Công ty") được lập ngày 23 tháng 1 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 Công ty

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.



Building a better
working world

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 2020, 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



CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Cổ chứng thực: quyển số: SCT/BS

Ngày: 04-05-2022

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 1 năm 2021



**TUQ. CHỦ TỊCH
CÁN BỘ TƯ PHÁP**
Đinh Thị Thanh Mai

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		519.106.549.958	629.138.202.404
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	61.980.672.546	104.604.448.782
111	1. Tiền		24.480.672.546	35.334.448.782
112	2. Các khoản tương đương tiền		37.500.000.000	69.270.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		291.973.419.432	371.090.629.666
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	72.150.744.671	115.473.897.271
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	44.412.568.061	54.664.309.700
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	47.106.784.604	13.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	178.123.457.102	237.772.557.701
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(49.820.135.006)	(49.820.135.006)
140	III. Hàng tồn kho	9	165.152.457.980	152.990.080.837
141	1. Hàng tồn kho		171.289.613.480	159.127.236.337
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.137.155.500)	(6.137.155.500)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		-	453.043.119
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	166.667.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	286.376.119

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		581.405.800.410	238.927.594.253
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		96.713.790	96.713.790
216	1. Phải thu dài hạn khác		96.713.790	96.713.790
220	II. Tài sản cố định		12.236.438.170	12.792.976.193
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	9.003.634.573	9.560.172.596
222	Nguyên giá		26.623.108.289	27.516.687.267
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(17.619.473.716)	(17.956.514.671)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	3.232.803.597	3.232.803.597
228	Nguyên giá		4.690.894.383	4.690.894.383
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.458.090.786)	(1.458.090.786)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	36.520.342.727	39.868.754.727
231	1. Nguyên giá		86.631.994.392	86.631.994.392
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(50.111.651.665)	(46.763.239.665)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.586.012.681	1.586.012.681
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.586.012.681	1.586.012.681
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	528.724.249.670	183.274.249.670
251	1. Đầu tư vào công ty con		528.724.249.670	183.274.249.670
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.242.043.372	1.308.887.192
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.242.043.372	1.308.887.192
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.100.512.350.368	868.065.796.657

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

B01-DN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		385.426.873.466	460.400.009.335
310	I. Nợ ngắn hạn		317.918.488.834	381.592.074.149
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	57.695.953.168	68.583.384.533
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	7.647.716.939	11.796.756.226
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	33.871.678.099	8.483.766.673
314	4. Phải trả người lao động		254.355.492	259.860.492
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	53.783.746.763	74.063.624.689
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	3.910.206.000	3.892.809.750
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	117.878.626.125	124.610.022.510
320	8. Vay ngắn hạn	19	40.962.377.649	87.755.020.677
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.913.828.599	2.146.828.599
330	II. Nợ dài hạn		67.508.384.632	78.807.935.186
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	43.351.384.632	47.906.046.922
338	2. Vay dài hạn	19	24.157.000.000	30.901.888.264
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		715.085.476.902	407.665.787.322
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	715.085.476.902	407.665.787.322
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		610.156.420.000	326.361.810.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		610.156.420.000	326.361.810.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.896.666.000	-
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.100.000.000	2.100.000.000
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		56.608.219	56.608.219
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		100.875.782.683	79.147.369.103
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		79.147.369.103	23.191.768.963
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		21.728.413.580	55.955.600.140
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.100.512.350.368	868.065.796.657

Kiều Thị Thu Trang
Người lập

Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng



Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 1 năm 2021

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

B02-DN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	104.749.552.688	270.468.414.587
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	104.749.552.688	270.468.414.587
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(54.079.840.602)	(166.553.402.551)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		50.669.712.086	103.915.012.036
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	13.364.101.143	1.079.823.042
22	7. Chi phí tài chính		(2.609.872.486)	(2.814.690.898)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.609.872.486)	(2.814.690.898)
25	8. Chi phí bán hàng		(741.396.364)	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(34.956.630.615)	(33.076.724.621)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		25.725.913.764	69.103.419.559
31	11. Thu nhập khác	24	200.966.704	2.035.437.472
32	12. Chi phí khác	24	(588.572.393)	(1.103.186.033)
40	13. Lỗ khác	24	(387.605.689)	932.251.439
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		25.338.308.075	70.035.670.998
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	(3.609.894.495)	(14.080.070.858)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		21.728.413.580	55.955.600.140

Kiều Thị Thu Trang
Người lập

Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng



Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 1 năm 2021

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		25.338.308.075	70.035.670.998
	<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		4.641.667.045	4.923.442.997
03	Các khoản dự phòng		(6.030.770.000)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(13.061.846.688)	(213.231.616)
06	Chi phí lãi vay		2.609.872.486	2.814.690.898
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		13.497.230.918	77.560.573.277
09	Tăng/(giảm) các khoản phải thu		114.462.246.288	(156.640.173.731)
10	Tăng hàng tồn kho		(12.162.377.142)	(21.464.683.155)
11	(Tăng)/giảm các khoản phải trả		(1.528.950.537)	65.498.625.264
12	Tăng chi phí trả trước		(766.489.180)	(784.290.450)
14	Tiền lãi vay đã trả		(11.298.198.703)	(1.661.013.676)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.251.625.068)	(6.015.046.267)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(233.000.000)	(544.900.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		92.718.836.576	(44.050.908.738)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(878.906.455)	2.615.760.000
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	401.500.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(38.766.808.604)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		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		15.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		489.333.539	1.079.823.042
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(367.496.357.520)	4.097.083.042

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

B03-DN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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		48.154.117.435	84.726.916.259
34	Tiền trả nợ gốc vay		(101.691.648.727)	(50.396.225.724)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		232.153.744.708	34.330.690.535
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(42.623.776.236)	(5.623.135.161)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		104.604.448.782	110.227.583.943
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	61.980.672.546	104.604.448.782

Kiều Thị Thu Trang
Người lập

Phan Tà Thanh Huyền
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 1 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 83 (ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 276).

Cơ cấu tổ chức

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

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

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 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 155/2015/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 cũng đang trong quá trình 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 2020.

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).

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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).

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hoá bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê 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.

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 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

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

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

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.

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.

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư 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.

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

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

3.10 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.

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.13 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

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

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

3.13 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ

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

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 nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

3.15 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

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

3.16 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.

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

3.17 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.

3.18 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, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

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

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

3.19 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.

3.20 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 các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.105.642.990	16.898.418.457
Tiền gửi ngân hàng	22.375.029.556	18.436.030.325
Các khoản tương đương tiền (*)	37.500.000.000	69.270.000.000
TỔNG CỘNG	61.980.672.546	104.604.448.782

(*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn 1 tháng và hưởng lãi suất 3,4%/năm (31 tháng 12 năm 2019: từ 4,3% đến 4,7%/năm).

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

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

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

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	65.956.468.853	109.474.417.556
<i>Phải thu khách hàng Dự án đường Minh Cầu Thái Nguyên</i>	18.925.183.636	18.925.183.636
<i>Phải thu khách hàng mua đất nền Dự án Phố Yên</i>	5.688.314.959	11.990.347.419
<i>Học viện Quốc phòng</i>	7.159.240.000	7.159.240.000
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	34.183.730.258	71.399.646.501
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	6.194.275.818	5.999.479.715
TỔNG CỘNG	72.150.744.671	115.473.897.271
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(32.810.932.604)	(32.810.932.604)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn	44.412.568.061	52.921.711.800
<i>Công ty TNHH Xây dựng LeeMobi</i>	10.290.243.869	14.290.629.369
<i>Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng - Thành phố Thái Nguyên</i>	8.544.582.779	5.558.323.500
<i>Các khoản trả trước khác</i>	25.577.741.413	33.072.758.931
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	1.742.597.900
TỔNG CỘNG	44.412.568.061	54.664.309.700

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

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh (i)	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 (iii)	3.086.784.604	-
TỔNG CỘNG	47.106.784.604	13.000.000.000
Trong đó phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	31.020.000.000	-

- (i) Đây là khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh không lãi suất, đáo hạn vào ngày 26 tháng 6 năm 2021.
- (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.
- (iii) Đây là khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo với Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN, lãi suất 12%/năm, đáo hạn vào ngày 17 tháng 12 năm 2020. Công ty vẫn đang trong quá trình gia hạn khoản cho vay này.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phiếu (i)	90.000.000.000	90.000.000.000
Tạm ứng cho các đội thi công	58.267.604.104	70.631.049.385
Tạm ứng cho nhân viên (ii)	10.103.262.278	49.552.758.000
Công ty TNHH Một Thành viên Mai Động (iii)	11.198.454.622	11.198.454.622
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC (iii)	2.930.472.638	2.930.472.638
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	48.906.958
Phải thu ngắn hạn khác	5.623.663.460	13.410.916.098
TỔNG CỘNG	178.123.457.102	237.772.557.701
Dự phòng tạm ứng cho các đội thi công	(17.009.202.402)	(17.009.202.402)

- (i) Đây là khoản đặt cọc cho các cá nhân để mua 12.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thu hồi lại toàn bộ số tiền cọc này.
- (ii) Đây là khoản tạm ứng cho cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (iii) Ngày 20 tháng 9 năm 2008, Công ty ký Hợp đồng liên danh số 135LD/CT3 với Công ty TNHH Một Thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC để thực hiện Dự án 310 Minh Khai – Hà Nội. Theo đó, ba bên thỏa thuận việc phân chia lợi nhuận từ dự án này như sau: Công ty: 45%; Công ty TNHH Một thành viên Mai Động: 40% và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC: 15%.

Số dư phải thu cuối năm phần lớn bao gồm khoản phải thu tiền tạm ứng lợi nhuận từ hoạt động liên danh sau khi đã bù trừ với phần lợi nhuận phải trả và các chi phí chi 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	48.341.209.062	15.530.276.458	48.341.209.062	15.530.276.458
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	-	7.159.240.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	41.181.969.062	15.530.276.458	41.181.969.062	15.530.276.458
Các khoản tạm ứng	45.669.659.861	28.660.457.459	45.669.659.861	28.660.457.459
BQLDA Xây dựng Giao thông Bắc Ninh - Công trình 280 Lương Tài Bắc Ninh	5.197.841.459	5.197.841.459	5.197.841.459	5.197.841.459
BQLDA Xây dựng Giao thông Bắc Ninh - Cải tạo, nâng cấp TL 283	4.970.080.670	4.970.080.670	4.970.080.670	4.970.080.670
Các khoản tạm ứng khác	35.501.737.732	18.492.535.330	35.501.737.732	18.492.535.330
TỔNG CỘNG	94.010.868.923	44.190.733.917	94.010.868.923	44.190.733.917

9. 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	166.470.957.688	(3.821.540.378)	154.308.580.545	(3.821.540.378)
Dự án Phố Yên – Thái Nguyên	103.484.092.492	-	97.120.577.998	-
Dự án Khu biệt thự nhà vườn – Đại Lải	33.156.174.655	-	27.987.766.021	-
Dự án Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	2.126.827.870	-	2.018.814.744	-
Các công trình xây lắp và kinh doanh bất động sản khác	27.703.862.671	(3.821.540.378)	27.181.421.782	(3.821.540.378)
Thành phẩm	2.237.047.126	(1.832.629.969)	2.237.047.126	(1.832.629.969)
TỔNG CỘNG	171.289.613.480	(6.137.155.500)	159.127.236.337	(6.137.155.500)

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền khoảng 9 tỷ VND cho Dự án Phố Yên – Thái Nguyên và Dự án Khu biệt thự nhà vườn – Đại Lải đối với các khoản chi phí đi vay liên quan đến khoản vay trực tiếp đến khoản đầu tư hình thành các dự án này.

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

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(6.137.155.500)	(6.137.155.500)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	-
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>(6.137.155.500)</u>	<u>(6.137.155.500)</u>

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

B09-DN

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	14.695.171.270	8.001.900.669	4.100.659.438	718.955.890	27.516.687.267
- Mua trong năm	-	-	705.633.749	860.445.455	1.566.079.204
- Thanh lý trong năm	-	(2.089.658.182)	(370.000.000)	-	(2.459.658.182)
Số cuối năm	14.695.171.270	5.912.242.487	4.436.293.187	1.579.401.345	26.623.108.289
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	444.305.348	3.206.609.121	650.024.619	718.955.890	5.019.894.978
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	9.263.900.615	7.082.432.454	891.225.712	718.955.890	17.956.514.671
- Khấu hao trong năm	454.208.000	197.414.045	426.210.000	215.423.000	1.293.255.045
- Thanh lý trong năm	-	(1.550.131.000)	(80.165.000)	-	(1.630.296.000)
Số cuối năm	9.718.108.615	5.729.715.499	1.237.270.712	934.378.890	17.619.473.716
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	5.431.270.655	919.468.215	3.209.433.726	-	9.560.172.596
Số cuối năm	4.977.062.655	182.526.988	3.199.022.475	645.022.455	9.003.634.573

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Đơn vị tính: VND		
	Quyền sử dụng đất	Thương hiệu Vinaconex	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	4.375.894.383	315.000.000	4.690.894.383
Số cuối năm	4.375.894.383	315.000.000	4.690.894.383
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	1.143.090.786	315.000.000	1.458.090.786
Khấu hao trong năm (*)	-	-	-
Số cuối năm	1.143.090.786	315.000.000	1.458.090.786
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	3.232.803.597	-	3.232.803.597
Số cuối năm	3.232.803.597	-	3.232.803.597

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: VND
	Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng
Nguyên giá:	
Số đầu năm	86.631.994.392
Số cuối năm	86.631.994.392
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	46.763.239.665
Khấu hao trong năm	3.348.412.000
Số cuối năm	50.111.651.665
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	39.868.754.727
Số cuối năm	36.520.342.727

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại Chợ Thương (Bắc Giang), Chợ Phương Lâm (Hòa Bình) 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
[tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 3]

B09-DN

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

13. 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)
Đầu tư vào công ty con					
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	180.724.249.670	5.707.890	-	-	180.724.249.670
- Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	-	-	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh	268.000.000.000	26.800.000	-	-	2.550.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông	80.000.000.000	8.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	528.724.249.670				183.274.249.670

(*) 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.

(**) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 100% cổ phần đang nắm giữ ở Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3.

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%	95,13%	95,13%
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	-	-	51%	51%
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%	-	-

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Đơn vị tính: VND				
Phải trả người bán ngắn hạn	57.695.953.168	57.695.953.168	68.503.496.067	68.503.496.067
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	17.318.404.208	17.318.404.208
Nguyễn Hồng Lĩnh (**)	7.950.992.449	7.950.992.449	7.950.992.449	7.950.992.449
Phải trả cho người bán khác (***)	31.653.327.391	31.653.327.391	33.035.022.905	33.035.022.905
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	-	79.888.466	79.888.466
TỔNG CỘNG	57.695.953.168	57.695.953.168	68.583.384.533	68.583.384.533

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

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

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

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước Dự án Phổ Yên	3.258.574.600	7.941.734.440
Người mua trả tiền trước khác	4.389.142.339	3.855.021.786
TỔNG CỘNG	7.647.716.939	11.796.756.226

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cán trừ trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	-	6.921.148.403	(4.981.458.604)	1.939.689.799
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.467.655.222	3.609.894.495	(9.251.625.068)	2.825.924.649
Thuế thu nhập cá nhân	16.111.451	702.332.960	(694.519.960)	23.924.451
Thuế khác	-	46.882.488.214	(17.800.349.014)	29.082.139.200
TỔNG CỘNG	8.483.766.673	58.115.864.072	(32.727.952.646)	33.871.678.099

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí dự phòng bảo hành và các chi phí khác liên quan đến công trình	13.723.293.610	21.227.120.500
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	19.728.281.359	20.170.355.039
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Đại Lải	353.025.091	16.655.654.029
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Phổ Yên	15.996.610.975	10.819.663.354
Trích trước chi phí lãi vay	2.670.752.728	1.771.965.172
Chi phí phải trả khác	1.311.783.000	3.418.866.595
TỔNG CỘNG	53.783.746.763	74.063.624.689

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	1.178.377.000	1.168.837.000
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	1.525.412.000	1.517.555.750
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1.206.417.000	1.206.417.000
TỔNG CỘNG	3.910.206.000	3.892.809.750
Dài hạn		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	21.850.796.143	23.952.593.653
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	16.977.517.197	18.223.964.977
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	4.523.071.292	5.729.488.292
TỔNG CỘNG	43.351.384.632	47.906.046.922

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

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đặt cọc mua nhà Dự án Phố Yên - Thái Nguyên	94.117.311.949	102.889.957.533
Đặt cọc mua nhà Dự án Khu dân cư số 5 – Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	10.176.992.114	10.176.992.114
Quỹ bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng	326.632.616	112.406.364
Các khoản phải trả khác	13.257.689.446	11.430.666.499
TỔNG CỘNG	117.878.626.125	124.610.022.510
Trong đó:		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	-	4.393.807.048
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	117.878.626.125	120.216.215.462

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

B09-DN

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

19. 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	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	18.853.655.677	18.853.655.677	5.928.270.050	(21.847.283.727)	2.934.642.000	2.934.642.000	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 19.2)	5.420.000.000	5.420.000.000	94.300.000.000	(97.800.000.000)	1.920.000.000	1.920.000.000	
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 19.3)	2.545.365.000	2.545.365.000	-	(2.045.365.000)	500.000.000	500.000.000	
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.4)	30.936.000.000	30.936.000.000	16.170.735.649	(11.499.000.000)	35.607.735.649	35.607.735.649	
Trái phiếu phát hành	30.000.000.000	30.000.000.000	-	(30.000.000.000)	-	-	
	<u>87.755.020.677</u>	<u>87.755.020.677</u>	<u>116.399.005.699</u>	<u>(163.191.648.727)</u>	<u>40.962.377.649</u>	<u>40.962.377.649</u>	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.4)	30.901.888.264	30.901.888.264	9.425.847.385	(16.170.735.649)	24.157.000.000	24.157.000.000	
	<u>30.901.888.264</u>	<u>30.901.888.264</u>	<u>9.425.847.385</u>	<u>(16.170.735.649)</u>	<u>24.157.000.000</u>	<u>24.157.000.000</u>	
TỔNG CỘNG	<u>118.656.908.941</u>	<u>118.656.908.941</u>	<u>125.824.853.084</u>	<u>(179.362.384.376)</u>	<u>65.119.377.649</u>	<u>65.119.377.649</u>	

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

B09-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Maritime Bank Thanh Xuân	2.934.642.000	Gốc vay đáo hạn vào ngày 10 tháng 5 năm 2021, lãi vay trả hàng quý	9,07%/năm	Thửa đất số 729, tờ bản đồ số 184, xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và thửa đất số 737, tờ bản đồ số 184, xã Ngọc Thanh, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

TỔNG CỘNG

2.934.642.000

19.2 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	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 2021. Lãi được trả hàng tháng.	8%/năm	Không có tài sản đảm bảo
Cá nhân khác	420.000.000			Không có tài sản đảm bảo
TỔNG CỘNG	1.920.000.000			

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

B09-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.3 Vay ngắn hạn từ các bên liên quan

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các bên liên quan như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	500.000.000	Gốc vay đáo hạn vào ngày 5 tháng 1 năm 2021. Lãi được trả hàng tháng.	7,8%/năm	Không có tài sản đảm bảo
TỔNG CỘNG	500.000.000			

19.4 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	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	59.764.735.649	Gốc vay đáo hạn từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 9 năm 2022, lãi vay được trả hàng tháng	10,5%/năm	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư Vinaconex 3 – Phổ Yên, xã Hồng Tiến, thị xã Hồng Tiến, tỉnh Thái Nguyên.
TỔNG CỘNG	59.764.735.649			

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả 35.607.735.649
Vay dài hạn 24.157.000.000

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

B09-DN

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 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	Đơn vị tính: VND	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	283.794.610.000	-	2.100.000.000	56.608.219	65.845.968.963		351.797.187.182
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	55.955.600.140		55.955.600.140
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu	42.567.200.000	-	-	-	(42.567.200.000)		-
- Thù lao Ban Kiểm soát	-	-	-	-	(87.000.000)		(87.000.000)
Số cuối năm	326.361.810.000	-	2.100.000.000	56.608.219	79.147.369.103		407.665.787.322
Năm nay							
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

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

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

20.3 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	-	42.567.200.000
Tỷ lệ chi trả cổ tức trả bằng cổ phiếu trên cổ phiếu phổ thông năm 2020: 0% (2019: 15%)	-	42.567.200.000
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	-	-

20.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	61.015.642	32.636.181
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	61.015.642	32.636.181
Cổ phiếu phổ thông	61.015.642	32.636.181
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	61.015.642	32.636.181
Cổ phiếu phổ thông	61.015.642	32.636.181
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	104.749.552.688	270.468.414.587
Trong đó:		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	96.433.893.541	217.734.249.099
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	37.544.847.843
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.315.659.147	15.189.317.645
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	104.749.552.688	270.468.414.587

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và cho vay	914.101.143	1.079.823.042
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con (*)	12.450.000.000	-
TỔNG CỘNG	13.364.101.143	1.079.823.042

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3 với tổng giá trị là 15.000.000.000 VND.

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh bất động sản	47.397.951.869	125.432.636.154
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	34.361.625.166
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.681.888.733	6.759.141.231
TỔNG CỘNG	54.079.840.602	166.553.402.551

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	20.142.716.753	20.385.290.576
Chi phí đồ dùng văn phòng	825.730.273	333.794.273
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.075.201.045	960.393.500
Thuế, phí và lệ phí	1.277.954.360	371.693.899
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.643.127.630	3.554.485.726
Chi phí bằng tiền khác	7.991.900.554	7.471.066.647
TỔNG CỘNG	34.956.630.615	33.076.724.621

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

24. THU NHẬP, CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	200.966.704	2.035.437.472
Tiền đặt cọc không phải trả	-	2.034.093.472
Thu nhập khác	200.966.704	1.344.000
Chi phí khác	588.572.393	1.103.186.033
Các khoản phạt	199.264.956	46.164.454
Thanh lý tài sản cố định	302.254.455	866.591.426
Chi phí khác	87.052.982	190.430.153
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	(387.605.689)	932.251.439

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hình thành bất động sản trong năm	59.560.329.012	157.082.152.146
Chi phí nguyên vật liệu	-	18.960.278.230
Chi phí nhân công	20.142.716.753	22.695.673.833
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.641.667.045	4.923.442.997
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.066.412.727	9.590.502.575
Chi phí khác bằng tiền	6.529.119.187	7.842.760.546
TỔNG CỘNG	101.940.244.724	221.094.810.327

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

26. 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.

26.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.609.894.495	14.080.070.858
TỔNG CỘNG	3.609.894.495	14.080.070.858

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

Đơn vị tính: VND		
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	25.338.308.075	70.035.670.998
Trong đó:		
Lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản	14.465.039.883	61.465.684.218
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	10.873.268.192	8.569.986.780
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	5.067.661.615	14.007.134.200
Các khoản điều chỉnh tăng		
Các khoản phạt thuế	89.330.521	72.936.658
Các khoản điều chỉnh giảm		
Giảm 30% thuế TNDN theo QĐ 116/2020/QH14	(1.547.097.641)	-
Chi phí thuế TNDN	3.609.894.495	14.080.070.858
Trong đó:		
Chi phí thuế TNDN từ kinh doanh bất động sản	2.020.005.916	12.293.136.844
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động xây lắp	-	1.786.934.014
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh khác	1.589.888.579	-

26.2 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Các cá nhân	Cổ đông hiện hữu	Mua cổ phần phát hành thêm	283.794.610.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh	Công ty con	Góp vốn vào Công ty con	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 TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh	Công ty con	Cho vay	31.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty con	Trả lãi vay	-	91.591.233
		Trả gốc vay	-	1.150.000.000
		Cung cấp dịch vụ	147.343.443	-

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản ký kết trong hợp đồng.

Ngoại trừ các khoản cho vay và đi vay, số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty 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 2019: 0)

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)				
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty con	Phải thu về cước vận chuyển và doanh thu từ hoạt động xây dựng	6.194.275.818	5.999.479.715
			6.194.275.818	5.999.479.715
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)				
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	Công ty con đến ngày 30 tháng 12 năm 2020	Trả trước chi phí xây dựng	-	1.742.597.900
			-	1.742.597.900

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

27. 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
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 6)				
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh	Công ty con	Cho vay ngắn hạn	31.020.000.000	-
			<u>31.020.000.000</u>	<u>-</u>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	Công ty con đến ngày 30 tháng 12 năm 2020	Phải thu về cước vận chuyển và doanh thu từ hoạt động xây dựng	-	48.906.958
			<u>-</u>	<u>48.906.958</u>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác Chợ B.O.T – Vinaconex 3	Công ty con đến ngày 5 tháng 8 năm 2020	Phải trả phí dịch vụ	-	4.393.807.048
			<u>-</u>	<u>4.393.807.048</u>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19.3)				
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội	Công ty con	Vay ngắn hạn	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	Công ty con đến ngày 30 tháng 12 năm 2020	Vay ngắn hạn	-	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ B.O.T – Vinaconex 3	Công ty con đến ngày 5 tháng 8 năm 2020	Vay ngắn hạn	-	545.365.000
			<u>500.000.000</u>	<u>2.545.365.000</u>

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

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

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	724.500.000	880.021.200
Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ban Tổng Giám đốc	1.627.500.000	1.132.000.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc khác	391.038.000	52.000.000
	<u>2.743.038.000</u>	<u>2.064.021.200</u>

28. 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.

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

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khác	Tổng cộng
Năm nay				
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	(2.020.005.916)	-	(1.589.888.579)	(3.609.894.495)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	12.445.033.967	-	9.283.379.613	21.728.413.580
Số cuối năm				
Tổng tài sản				
Tài sản bộ phận	163.380.593.612	127.314.437.033	126.520.342.727	417.215.373.372
Tài sản không phân bổ (i)				683.296.976.996
Tổng nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	143.630.796.088	13.723.293.610	47.261.590.632	204.615.680.330
Nợ phải trả không phân bổ (ii)				180.811.193.136
Năm trước				
Doanh thu thuần	217.734.249.099	37.544.847.843	15.189.317.645	270.468.414.587
Kết quả				
Tổng lợi nhuận trước thuế	61.465.684.218	2.169.985.245	6.400.001.535	70.035.670.998
Chi phí thuế TNDN	(12.293.136.844)	(433.997.049)	(1.352.936.965)	(14.080.070.858)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	49.172.547.374	1.735.988.196	5.047.064.570	55.955.600.140
Số đầu năm				
Tổng tài sản				
Tài sản bộ phận	204.316.014.682	151.925.481.519	129.868.754.727	325.997.148.849
Tài sản không phân bổ (i)				542.068.647.808
Tổng nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	168.654.356.509	21.227.120.500	51.798.856.672	253.675.974.205
Nợ phải trả không phân bổ (ii)				206.724.035.130

(i) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính, một số tài sản cố định và một số tài sản khác.

(ii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản phải trả 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CÁC CAM KẾT

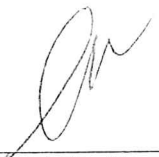
Cam kết thuê hoạt động

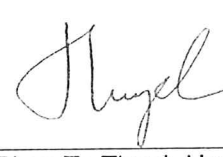
Công ty đang thuê đất và văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

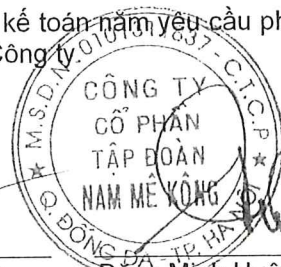
	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	4.399.200.000	4.399.200.000
Trên 1 đến 5 năm	4.399.200.000	8.798.400.000
TỔNG CỘNG	8.798.400.000	13.197.600.000

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

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

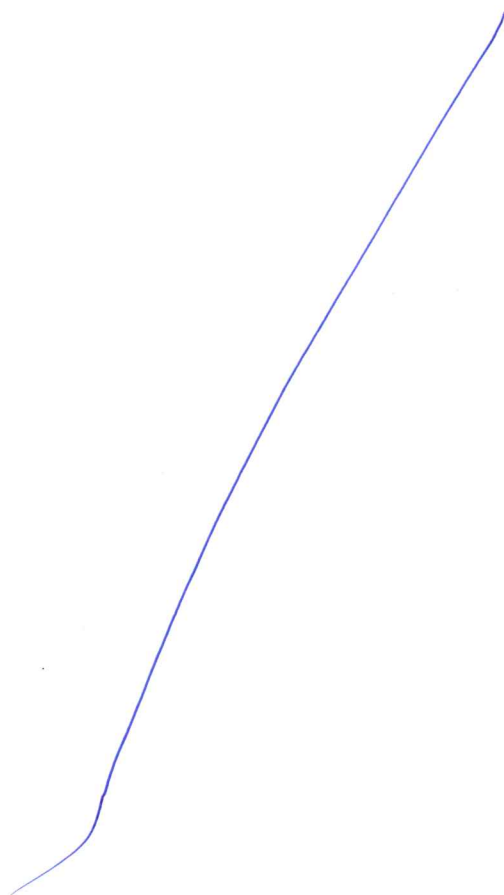

Kiều Thị Thu Trang
Người lập


Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng


Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 1 năm 2021



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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



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

MỤC LỤC

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

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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