CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

(đã được soát xét)

Người ký: Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông
Ký ngày: 13-08-2024 16:54:05

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04-05
Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét	
Bảng cân đối kế toán riêng	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10-32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

số 0101311837, đăng ký lần đầu ngày 17/09/2002, đăng ký thay đổi lần 26 ngày 09/08/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Địa chỉ Công ty

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Hội đồng quản trị

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên
Ông Phạm Xuân Ưởng	Thành viên
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Tuấn Minh	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 12/04/2024
Ông Nguyễn Văn Tuyến	Trưởng ban	Từ nhiệm ngày 20/03/2024
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên	
Bà Phạm Thị Vân	Thành viên	

Đại diện theo pháp luật

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch
Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc

Đơn vị kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- 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 được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2024, kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2024

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Đặng Minh Huệ

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam
Địa chỉ: Tầng 14, Tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì,
Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
T: (+84 24) 3868 9566 (+84 24) 3868 9588
F: (+84 24) 3868 6248 W: www.kiemtoanava.com.vn

Số: 443 /BCKT-TC/AVA.NV6

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông, được lập ngày 13/08/2024, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính 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 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. 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 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 cũng

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông tại ngày 30/06/2024, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Thành viên Hãng kiểm toán MGI Quốc tế
mgiworldwide

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này vào ngày 25/03/2024.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Ngô Quang Tiến
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số
0448-2023-126-1
Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2024

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.858.167.877.281**	**3.061.638.696.526**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**179.802.460.046**	**228.996.418.857**
1. Tiền	111		49.687.460.046	28.026.418.857
2. Các khoản tương đương tiền	112		130.115.000.000	200.970.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**568.058.251.423**	**549.456.178.032**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	77.478.346.672	81.343.773.872
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	508.334.241.061	484.472.450.245
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	13.000.000.000	13.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	11.277.788.625	12.672.078.850
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(42.032.124.935)	(42.032.124.935)
III. Hàng tồn kho	**140**	V.8	**2.023.318.041.485**	**2.176.092.462.040**
1. Hàng tồn kho	141		2.023.318.041.485	2.176.092.462.040
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**86.989.124.327**	**107.093.637.597**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	22.034.628.941	45.611.122.767
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		64.954.495.386	61.482.514.830
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**283.056.769.286**	**285.284.195.642**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**18.041.096.136**	**18.041.096.136**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	18.020.096.136	18.020.096.136
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	21.000.000	21.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**16.615.485.073**	**17.705.053.599**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	13.864.029.855	14.909.839.439
- Nguyên giá	*222*		*27.523.058.970*	*27.523.058.970*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*223*		*(13.659.029.115)*	*(12.613.219.531)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	2.751.455.218	2.795.214.160
- Nguyên giá	*228*		*4.375.894.383*	*4.375.894.383*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*229*		*(1.624.439.165)*	*(1.580.680.223)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.12	**13.477.928.458**	**14.684.919.458**
- Nguyên giá	*231*		*57.777.144.124*	*57.777.144.124*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*232*		*(44.299.215.666)*	*(43.092.224.666)*
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.2	**227.000.000.000**	**227.000.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		81.000.000.000	81.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		146.000.000.000	146.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**7.922.259.619**	**7.853.126.449**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	92.711.608	23.578.438
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		7.829.548.011	7.829.548.011
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)	**270**		**3.141.224.646.567**	**3.346.922.892.168**

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.776.777.395.667**	**2.028.279.632.201**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.760.927.429.892**	**2.009.938.478.138**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	427.221.601.524	459.045.986.329
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	470.982.574.200	544.655.665.116
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	31.811.158.033	78.579.483.801
4. Phải trả người lao động	314		1.332.898.000	1.174.599.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	140.319.889.145	200.840.501.580
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	3.295.588.179	3.295.588.179
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	566.341.567.698	307.028.710.682
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	119.478.024.514	415.173.814.852
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		144.128.599	144.128.599
II. Nợ dài hạn	**330**		**15.849.965.775**	**18.341.154.063**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	14.344.276.346	15.969.161.476
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	1.505.689.429	2.371.992.587
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.364.447.250.900**	**1.318.643.259.967**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.20	**1.364.447.250.900**	**1.318.643.259.967**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.117.421.980.000	1.117.421.980.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.117.421.980.000*	*1.117.421.980.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.731.436.000	10.731.436.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.100.000.000	2.100.000.000
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		56.608.219	56.608.219
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		234.137.226.681	188.333.235.748
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*188.333.235.748*	*48.205.116.637*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*45.803.990.933*	*140.128.119.111*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	**440**		**3.141.224.646.567**	**3.346.922.892.168**

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ứng Quang Sơn	Phan Tạ Thanh Huyền	Đặng Minh Huệ

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	372.386.511.016	191.003.938.613
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**372.386.511.016**	**191.003.938.613**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	259.112.484.707	126.677.577.427
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**113.274.026.309**	**64.326.361.186**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	536.456.318	2.640.934.936
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	654.635.716	15.469.235.432
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		654.635.716	9.469.235.432
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	14.212.230.339	2.327.860.022
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	16.748.697.903	18.189.074.273
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**82.194.918.669**	**30.981.126.395**
11. Thu nhập khác	31	VI.6	55.037.475	1.279.493.714
12. Chi phí khác	32	VI.7	19.913.518.838	1.349.144.921
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**(19.858.481.363)**	**(69.651.207)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**62.336.437.306**	**30.911.475.188**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	16.532.446.373	5.800.085.362
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	834.935.221
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**45.803.990.933**	**24.276.454.605**

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ứng Quang Sơn	Phan Tạ Thanh Huyền	Đặng Minh Huệ

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**62.336.437.306**	**30.911.475.188**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.296.559.526	2.608.050.812
- Các khoản dự phòng	03		-	431.099.074
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(536.456.318)	(2.640.934.936)
- Chi phí lãi vay	06		654.635.716	9.469.235.432
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		**64.751.176.230**	**40.778.925.570**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(22.017.779.893)	(34.996.586.552)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		152.774.420.555	82.134.876.531
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		56.120.120.852	(211.746.733.423)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		23.507.360.656	2.670.611.894
- Tiền lãi vay đã trả	14		(668.610.873)	(9.070.707.475)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(27.578.735.106)	(5.142.671.960)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**246.887.952.421**	**(135.372.285.415)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	212.000.000.000
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		480.182.264	2.332.865.419
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**480.182.264**	**214.332.865.419**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		45.279.422.100	182.834.330.963
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(341.841.515.596)	(89.836.138.448)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(296.562.093.496)**	**92.998.192.515**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(49.193.958.811)**	**171.958.772.519**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**228.996.418.857**	**92.284.298.986**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**179.802.460.046**	**264.243.071.505**

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ứng Quang Sơn	Phan Tạ Thanh Huyền	Đặng Minh Huệ

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số số 0101311837, đăng ký lần đầu ngày 17/09/2002, đăng ký thay đổi lần 26 ngày 09/08/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.
Trụ sở chính của Công ty: Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố
Vốn điều lệ của Công ty: 1.251.509.390.000 đồng.
Tổng số cổ phần: 125.150.939 cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh 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.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Chi tiết: Cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản, khách sạn, du lịch;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Và các hoạt động khác đăng ký trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong kỳ kế toán, hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính. Hoạt động của Công ty diễn ra bình thường ở tất cả các kỳ trong năm.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

5.1. Danh sách công ty con cấp 1, công ty liên doanh, liên kết cấp 1 và đơn vị trực thuộc

Tên công ty	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Tân Mê Kông	80%	80%	Địa chỉ tại thôn Hà Thôn, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê.
Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên	100%	100%	Địa chỉ tại xóm Hộ, xã Nam Tiến, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê.

Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 30/06/2024, Công ty có 68 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2024, có 68 cán bộ nhân viên).

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là "đ"; ký hiệu quốc tế là "VND").

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 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.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

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 lợi nhuận từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được theo mệnh giá.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần luỹ kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trích lập khi Công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại Công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại Công ty liên kết. Nếu Công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình
Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
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 hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được
Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể:
- Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn và các chi phí khác.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh
Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý và tài sản khác	03 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.
BĐSĐT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê).
Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên. Công ty mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các chi phí, doanh thu chung mà các bên tham gia hợp đồng phải gánh chịu hoặc được hưởng được phân chia theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

7. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN 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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài 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.

8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.
Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.
Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.
Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.
Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".
Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.
Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.
Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.
Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện không bao gồm:
- Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ;
- Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Từng kỳ kế toán, doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào doanh thu trong kỳ.
Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu
Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng
Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.
Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.
Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.
Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).
Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.
Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...
Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)
Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.
Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 năm.

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:
- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

20.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.
Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại Văn phòng Công ty.

20.2. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.
Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

1. Tiền

	30/06/2024	01/01/2024
Tiền mặt tại quỹ	9.649.708.441	3.688.434.898
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	40.037.751.605	24.337.983.959
Tương đương tiền	130.115.000.000	200.970.000.000
	179.802.460.046	**228.996.418.857**

Tại ngày 30/06/2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 3,5%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	**81.000.000.000**	-	**81.000.000.000**	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Tân Mê Kông (1)	80.000.000.000	-	80.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên (2)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	**146.000.000.000**		**146.000.000.000**	
Công ty CP Mekonghomes (3)	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	56.000.000.000	-	56.000.000.000	-
	227.000.000.000	-	**227.000.000.000**	-

(1) Tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Tân Mê Kông là 80%. Trong kỳ kế toán, công ty con đang trong quá trình thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư và chưa tiến hành hoạt động kinh doanh.

(2) Tỷ lệ sở hữu tại Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên là 100%. Trong kỳ kế toán, công ty con đang trong quá trình thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư và chưa tiến hành hoạt động kinh doanh.

(3) Tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP Mekonghomes là 30%

(4) Tỷ lệ sở hữu tại Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị là 35%

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán, do chưa có hướng dẫn cụ thể, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2024	01/01/2024
3.1. Ngắn hạn		
Các bên khác		
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	16.612.383.802	20.745.856.520
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động	11.198.454.622	11.198.454.622
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	7.159.240.000
Các khách hàng thuộc Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phổ Yên	1.745.595.500	1.745.595.500
Khách hàng khác	7.226.381.646	7.812.440.929
Bên liên quan		
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	33.536.291.102	32.682.186.301
Ông Kiều Xuân Nam	*13.335.470.900*	*13.335.470.900*
Ông Kiều Xuân Phan	*18.798.689.202*	*17.944.584.401*
Ông Phạm Xuân Ưởng	*1.402.131.000*	*1.402.131.000*
	77.478.346.672	**81.343.773.872**
3.2. Dài hạn		
Phải thu khách hàng dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	18.020.096.136	18.020.096.136
	18.020.096.136	**18.020.096.136**

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2024	01/01/2024
Ngắn hạn	**508.334.241.061**	**484.472.450.245**
Ông Nguyễn Hoàng Hà (1)	250.000.000.000	250.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh	175.242.684.009	151.893.789.373
Công ty CP Đại Phúc Complex	42.878.335.145	42.878.335.145
Các bên khác	40.213.221.907	39.700.325.727
	508.334.241.061	**484.472.450.245**

(1) Khoản ứng trước cho ông Nguyễn Hoàng Hà để chuyển nhượng đất cho dự án bất động sản tiềm năng.

5. Phải thu về cho vay

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Mai Động (1)	13.000.000.000	(13.000.000.000)	13.000.000.000	(13.000.000.000)
	13.000.000.000	**(13.000.000.000)**	**13.000.000.000**	**(13.000.000.000)**

(1) Hợp đồng cho vay Công ty TNHH MTV Mai Động không có tài sản đảm bảo, lãi suất 1,06%/tháng. Tại ngày 30/6/2024 Công ty đã trích lập toàn bộ giá trị khoản cho vay này.

6. Phải thu khác

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1. Ngắn hạn				
Các bên khác				
Tạm ứng	2.114.049.141	(1.114.321.278)	1.610.012.741	(1.114.321.278)
Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gử	849.317.371	-	807.632.603	-
Phải thu khác	7.370.803.943	(4.496.271.805)	7.567.444.897	(4.496.271.805)
- Công ty CP Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC	*2.930.472.638*	*(2.930.472.638)*	*2.930.472.638*	*(2.930.472.638)*
- Đối tượng khác	*4.440.331.305*	*(1.565.799.167)*	*4.636.972.259*	*(1.565.799.167)*
Bên liên quan				
Phải thu khác	943.618.170	-	2.686.988.609	-
Ông Kiều Xuân Nam	*822.395.400*	-	*1.113.341.810*	-
Ông Kiều Xuân Phan	-	-	*1.433.836.499*	-
Phạm Xuân Ưởng	-	-	*139.810.300*	-
Nguyễn Hoàng	*121.222.770*	-	-	-
	11.277.788.625	**(5.610.593.083)**	**12.672.078.850**	**(5.610.593.083)**
6.2. Dài hạn				
Các bên khác				
Ký cược, ký quỹ	21.000.000	-	21.000.000	-
	21.000.000	**-**	**21.000.000**	**-**

7. Nợ xấu

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị đã lập dự phòng
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	**23.421.531.852**	**-**	**23.421.531.852**	**-**
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	-	7.159.240.000	-
Các đối tượng khác	16.262.291.852	-	16.262.291.852	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	**13.000.000.000**	**-**	**13.000.000.000**	**-**
Công ty TNHH MTV Mai động	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	**5.610.593.083**	**-**	**5.610.593.083**	**-**
Các đối tượng khác	5.610.593.083	-	5.610.593.083	-
	42.032.124.935	**-**	**42.032.124.935**	**-**

8. Hàng tồn kho

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	676.811.083	-	676.811.083	-
Chi phí SXKD dở dang	2.022.641.230.402	-	2.175.415.650.957	-
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh	*1.517.441.564.808*	-	*1.670.538.180.505*	-
- Dự án The Charm Bình	*475.493.172.713*	-	*475.218.800.713*	-
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phổ Yên	*20.111.141.240*	-	*20.111.141.240*	-
- Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	*4.679.561.066*	-	*4.679.561.066*	-
- Các dự án khác	*4.915.790.575*	-	*4.867.967.433*	-
	2.023.318.041.485	**-**	**2.176.092.462.040**	**-**

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối 1.517.441.564.808

9. Chi phí trả trước

	30/06/2024	01/01/2024
9.1. Ngắn hạn		
Hoa hồng môi giới các căn chưa bàn giao	21.996.744.123	45.396.066.404
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	37.884.818	215.056.363
	22.034.628.941	**45.611.122.767**
9.2. Dài hạn		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	92.711.608	23.578.438
	92.711.608	**23.578.438**

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất
Nguyên giá	
Số dư 01/01/2024	4.375.894.383
Số dư 30/06/2024	**4.375.894.383**
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư 01/01/2024	1.580.680.223
Khấu hao trong kỳ	43.758.942
Số dư 30/06/2024	**1.624.439.165**
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2024	2.795.214.160
Tại ngày 30/06/2024	**2.751.455.218**

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng
Nguyên giá	
Số dư 01/01/2024	57.777.144.124
Số dư 30/06/2024	**57.777.144.124**
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư 01/01/2024	43.092.224.666
Khấu hao trong kỳ	1.206.991.000
Số dư 30/06/2024	**44.299.215.666**
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2024	14.684.919.458
Tại ngày 30/06/2024	**13.477.928.458**

Bất động sản đầu tư tại 30/06/2024 là giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại chợ Thương (Bắc Giang) và chợ Bo (Thái Bình).
Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2024.

13. Phải trả người bán

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	30/06/2024	**01/01/2024**
Ngắn hạn		
Tổng công ty Đầu tư và phát triển công nghiệp - CTCP (1)	315.104.503.837	315.104.503.837
Công ty CP Vinaconex 25	50.134.216.341	75.134.216.341
Phải trả người bán khác	61.982.881.346	68.807.266.151
	427.221.601.524	**459.045.986.329**

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

14. Người mua trả tiền trước

	30/06/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	356.587.784.379	356.810.535.933
Khách hàng khác	38.731.375	222.808.283
Bên liên quan		
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	114.356.058.446	187.622.320.900
Ông Kiều Xuân Nam	*50.668.995.838*	*124.898.529.000*
Ông Kiều Xuân Phan	*38.698.651.763*	*42.903.708.400*
Đặng Minh Huệ	*24.988.410.845*	*19.820.083.500*
	470.982.574.200	**544.655.665.116**

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Phải nộp

	30/06/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2024
Thuế GTGT phải nộp	-	2.608.169.710	38.184.361.745	35.576.192.035
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.032.406.033	16.532.446.373	27.578.735.106	42.078.694.766
Thuế thu nhập cá nhân	778.752.000	316.773.000	265.499.000	727.478.000
Thuế tài nguyên	-			
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	73.584.682	270.703.682	197.119.000
Tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước	-			
Thuế bảo vệ môi trường	-			
Các loại thuế khác	-	578.145.552	578.145.552	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-			
	31.811.158.033	**20.109.119.317**	**66.877.445.085**	**78.579.483.801**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. Chi phí phải trả

	30/06/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí các dự án bất động sản	134.949.483.269	193.903.244.693
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	*123.291.356.628*	*181.837.881.486*
- Dự án Minh Khai	*7.848.505.251*	*8.255.741.817*
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phổ Yên	*3.809.621.390*	*3.809.621.390*
Trích trước chi phí công trình xây lắp	3.500.155.860	3.500.155.860
Trích trước chi phí lãi vay	1.870.250.016	3.338.320.027
Các khoản khác	-	98.781.000
	140.319.889.145	**200.840.501.580**

17. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	2.089.168.384	2.089.168.384
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1.206.419.795	1.206.419.795
	3.295.588.179	**3.295.588.179**
Dài hạn		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	13.591.260.974	14.763.739.729
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	753.015.372	1.205.421.747
	14.344.276.346	**15.969.161.476**
	-	-

18. Phải trả khác

	30/06/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Kinh phí công đoàn	949.577.521	959.448.541
Bảo hiểm xã hội	313.076.702	-
Công ty CP Bất động sản Vina Invest (1)	518.400.000.000	65.000.000.000
Khách hàng đặt giữ chỗ mua sản phẩm bất động sản tại các dự án:	42.758.291.874	172.953.175.766
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	*29.942.670.900*	*159.691.678.792*
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phổ Yên	*6.981.508.860*	*7.427.384.860*
- Dự án Phan Đình Phùng - Thái Nguyên	*5.834.112.114*	*5.834.112.114*
Các khoản khác	3.920.621.601	3.996.855.195
Bên liên quan		
Ông Kiều Xuân Nam	-	38.890.114.109
Ông Kiều Xuân Phan	-	12.787.637.726
Ông Nguyễn Hoàng	-	7.273.152.000
Ông Đặng Minh Huệ	-	5.168.327.345
	566.341.567.698	**307.028.710.682**

(1) Đây là khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư vào Dự án khu đô thị Bảo Ninh 2.

19. Vay và nợ thuê tài chính

19.1. Vay nợ ngắn hạn

	30/06/2024	Tăng	Giảm	01/01/2024
a) Vay nợ ngắn hạn	**6.517.614.100**	**45.279.422.100**	**341.168.415.598**	**302.406.607.598**
Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam	-	40.000.000.000	326.004.906.064	286.004.906.064
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (1)	6.517.614.100	5.279.422.100	5.892.084.534	7.130.276.534
Trần Văn Trúc	-	-	9.271.425.000	9.271.425.000
b) Vay nợ DH đến hạn trả	**112.960.410.414**	**866.303.158**	**673.099.998**	**112.767.207.254**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva (2)	111.960.274.214	-	-	111.960.274.214
Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (3)	637.936.204	685.203.160	492.000.000	444.733.044
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (4)	362.199.996	181.099.998	181.099.998	362.199.996
	119.478.024.514	**46.145.725.258**	**341.841.515.596**	**415.173.814.852**

19.2. Vay nợ dài hạn

	30/06/2024	Tăng	Giảm	01/01/2024
Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (3)	811.472.750	-	685.203.160	1.496.675.910
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (4)	694.216.679	-	181.099.998	875.316.677
	1.505.689.429	**-**	**866.303.158**	**2.371.992.587**

Thông tin thuyết minh chi tiết cho các khoản vay:

(1) Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với kỳ hạn vay 6 tháng. Gốc vay đáo hạn từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 7 năm 2024 với lãi suất 10,5%/năm. Hình thức đảm bảo là một số phương tiện vận tải thuộc quyền sở hữu của Công ty.
(2) Hợp đồng vay với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva với gốc vay đáo hạn vào ngày 31/12/2024 với lãi suất 0%/năm, hình thức đảm bảo tín chấp.
(3) Hợp đồng ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam với gốc vay có kỳ hạn 36 tháng, gốc vay đáo hạn từ 3/2024 đến 7/2025, lãi suất 10,7%/năm, sau đó thay đổi theo biểu lãi suất của ngân hàng. Hình thức đảm bảo là tín chấp.
(4) Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với gốc vay có kỳ hạn 60 tháng, đáo hạn vào ngày 2/6/2027, lãi suất là 8,2%/năm trong 1 năm đầu tiên, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở 4%. Hình thức đảm bảo là Phương tiện vận tải thuộc quyền sở hữu của Công ty.

Thông tin liên quan đến các khoản vay và nợ dài hạn tại 30/06/2024

	Dư nợ gốc vay	Đến hạn trả
Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam	1.449.408.954	637.936.204
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.056.416.675	362.199.996
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva	111.960.274.214	111.960.274.214
	114.466.099.843	**112.960.410.414**

20. Vốn chủ sở hữu

20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Phụ lục số 02

20.2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.117.421.980.000	1.002.175.880.000
Vốn góp cuối kỳ	1.117.421.980.000	1.002.175.880.000

20.3. Cổ phiếu

	30/06/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**111.742.198**	**100.217.588**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	111.742.198	100.217.588
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	111.742.198	100.217.588
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết và giao dịch chính thức trên Sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là VC3 từ ngày 13/12/2007.

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Doanh thu kinh doanh bất động sản	370.772.698.036	189.674.859.747
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.613.812.980	1.164.038.907
Doanh thu bán hàng hóa	-	165.039.959
	372.386.511.016	**191.003.938.613**
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số VII.3.2)	152.663.936.180	189.017.995.456
	152.663.936.180	**189.017.995.456**

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Giá vốn kinh doanh bất động sản	257.602.894.857	125.574.997.319
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.509.589.850	1.076.071.137
Giá vốn khác	-	26.508.971
	259.112.484.707	**126.677.577.427**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	536.456.318	2.640.934.936
	536.456.318	**2.640.934.936**

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Lãi tiền vay	654.635.716	9.469.235.432
Chi phí tài chính khác	-	6.000.000.000
	654.635.716	**15.469.235.432**

5. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới	14.202.043.732	2.107.178.182
Chi phí bán hàng khác	10.186.607	220.681.840
	14.212.230.339	**2.327.860.022**

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	9.885.249.357	10.503.691.290
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	125.386.375	
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.089.568.526	1.401.060.448
Chi phí thuế, phí và lệ phí	306.877.902	632.774.513
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.081.815.981	3.851.601.677
Chi phí bằng tiền khác	1.259.799.762	1.799.946.345
	16.748.697.903	**18.189.074.273**

6. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Xóa sổ công nợ nhà máy vật liệu xây dựng	-	1.272.076.796
Tiền chậm nộp mua nhà	55.037.475	-
Thu nhập khác	-	7.416.918
	55.037.475	**1.279.493.714**

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Xử lý các khoản đầu tư	-	865.552.238
Các khoản phạt	19.162.178.896	325.479.220
Các khoản tài trợ	750.141.040	-
Các khoản khác	1.198.902	158.113.463
	19.913.518.838	**1.349.144.921**

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Chi phí hình thành bất động sản trong kỳ	104.291.785.549	48.977.237.060
Chi phí nhân công	10.849.923.335	10.503.691.290
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.296.559.526	2.608.050.812
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.283.859.713	6.460.798.528
Chi phí khác bằng tiền	1.576.864.271	2.822.865.063
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	-	431.099.074
	137.298.992.394	**71.803.741.827**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh thông thường	104.223.130	226.498.758
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	104.223.130	226.498.758
Thu nhập áp dụng thuế suất phổ thông	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập áp dụng thuế suất phổ thông	20.844.626	45.299.752

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành từ hoạt động kinh doanh thông thường	**20.844.626**	**45.299.752**
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	62.232.214.176	30.684.976.430
Các khoản điều chỉnh tăng	19.913.518.838	1.851.352.000
Chi phí không hợp lệ	19.913.518.838	1.851.352.000
Chi phí khấu hao ô tô không được trừ	412.275.725	412.275.725
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	82.558.008.739	32.948.604.155
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (20%)	16.511.601.748	6.589.720.831
Giảm thuế TNDN 1% đã nộp năm trước	-	(834.935.221)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành từ hoạt động kinh doanh bất động sản	**16.511.601.748**	**5.754.785.610**
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**16.532.446.373**	**5.800.085.362**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong năm	-	834.935.221
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**-**	**834.935.221**

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Cam kết hoạt động

Công ty đang thuê đất và văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2024, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

	30/06/2024	01/01/2024
Đến 1 năm	5.303.402.500	5.303.402.500
Trên 1 năm đến 5 năm	2.392.339.950	2.392.339.950
	7.695.742.450	**7.695.742.450**

Cam kết khác

Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2:
Công ty đã ký thỏa thuận ba bên với các khách hàng mua bất động sản tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam cho các khách hàng mua bất động sản này vay để thanh toán tiền mua bất động sản. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng và khách hàng trong thời hạn quy định theo thỏa thuận.
Công ty đã sử dụng tài sản hợp pháp của công ty để đảm bảo nghĩa vụ vay của Công ty CP Bất động sản Vina Invest tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-MKG ngày 12/04/2024 của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết số 07/2024/NQ-HĐQT ngày 30/05/2024, Nghị quyết số 08/2024/NQ-HĐQT ngày 07/06/2024 của Hội đồng quản trị, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023, số lượng cổ phiếu phát hành thêm trả cổ tức là 13.408.741 cổ phiếu, tổng số cổ phiếu hiện tại là 125.150.939 cổ phiếu, vốn điều lệ sau phát hành là 1.251.509.390.000 đồng. Công ty đã báo cáo kết quả phát hành đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo văn bản số 573/2024/TB-VC3 ngày 23/07/2024, văn bản số 586/2024/TB-VC3 ngày 25/07/2024, văn bản số 587/2024/TB-VC3 ngày 25/07/2024. Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 26 ngày 09/08/2024.

3. Thông tin về các bên liên quan

3.1. Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Hoàng Kim Thái Nguyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Mê Kông	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Mekonghomes	Công ty liên kết
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Phạm Xuân Ưởng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Võ Đình Lượng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tuấn Minh	Trưởng Ban kiểm soát từ ngày 12/04/2024
Ông Nguyễn Văn Tuyến	Trưởng Ban kiểm soát đến ngày 20/03/2024
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Phạm Thị Vân	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Phan Tạ Thanh Huyền	Kế toán trưởng
Ông Kiều Xuân Phan	Người thân của Chủ tịch HĐQT

3.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau

Nội dung/ Bên liên quan	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Ông Kiều Xuân Nam		
Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	113.119.647.271	49.361.172.728
Ứng trước tiền lệ phí trước bạ	611.167.050	-
Ông Kiều Xuân Phan		
Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	16.992.694.364	113.700.622.728
Ông Phạm Xuân Ưởng		
Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	-	25.956.200.000
Ông Nguyễn Hoàng		
Nhận tiền bán sản phẩm bất động sản	16.971.402.000	-
Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	22.551.594.545	-
Ứng trước tiền lệ phí trước bạ	121.222.770	-

3.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V.

3.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau

STT	Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
1	Chủ tịch và thành viên HĐQT không kiêm nhiệm	349.719.500	372.835.000
2	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ban Tổng giám đốc	1.083.845.250	1.283.079.000
3	Thành viên Ban Tổng giám đốc khác	338.262.800	637.484.000
4	Ban kiểm soát	521.300.100	675.517.000

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thoả mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được soát xét và kiểm toán.

Hà Nội, ngày 13 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ứng Quang Sơn	Phan Tạ Thanh Huyền	Đặng Minh Huệ

Phụ lục số 01

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	Cộng
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2024	7.669.228.517	770.857.188	17.094.158.612	1.988.814.653	27.523.058.970
Số dư 30/06/2024	**7.669.228.517**	**770.857.188**	**17.094.158.612**	**1.988.814.653**	**27.523.058.970**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư 01/01/2024	5.433.027.876	726.775.200	4.576.979.924	1.876.436.531	12.613.219.531
Khấu hao trong năm	171.698.586	11.500.002	798.998.868	63.612.128	1.045.809.584
Số dư 30/06/2024	**5.604.726.462**	**738.275.202**	**5.375.978.792**	**1.940.048.659**	**13.659.029.115**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2024	2.236.200.641	44.081.988	12.517.178.688	112.378.122	14.909.839.439
Tại ngày 30/06/2024	**2.064.502.055**	**32.581.986**	**11.718.179.820**	**48.765.994**	**13.864.029.855**

Phụ lục số 02

20. Vốn chủ sở hữu

20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST thuế chưa PP	Cộng
Số dư 01/01/2023	1.002.175.880.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	163.451.216.637	1.178.515.140.856
Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	-	-	24.276.454.605	24.276.454.605
Số dư 30/06/2023	**1.002.175.880.000**	**10.731.436.000**	**2.100.000.000**	**56.608.219**	**187.727.671.242**	**1.202.791.595.461**
Số dư 01/01/2024	1.117.421.980.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	188.333.235.748	1.318.643.259.967
Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	-	-	45.803.990.933	45.803.990.933
Số dư 30/06/2024	**1.117.421.980.000**	**10.731.436.000**	**2.100.000.000**		**234.137.226.681**	**1.364.447.250.900**