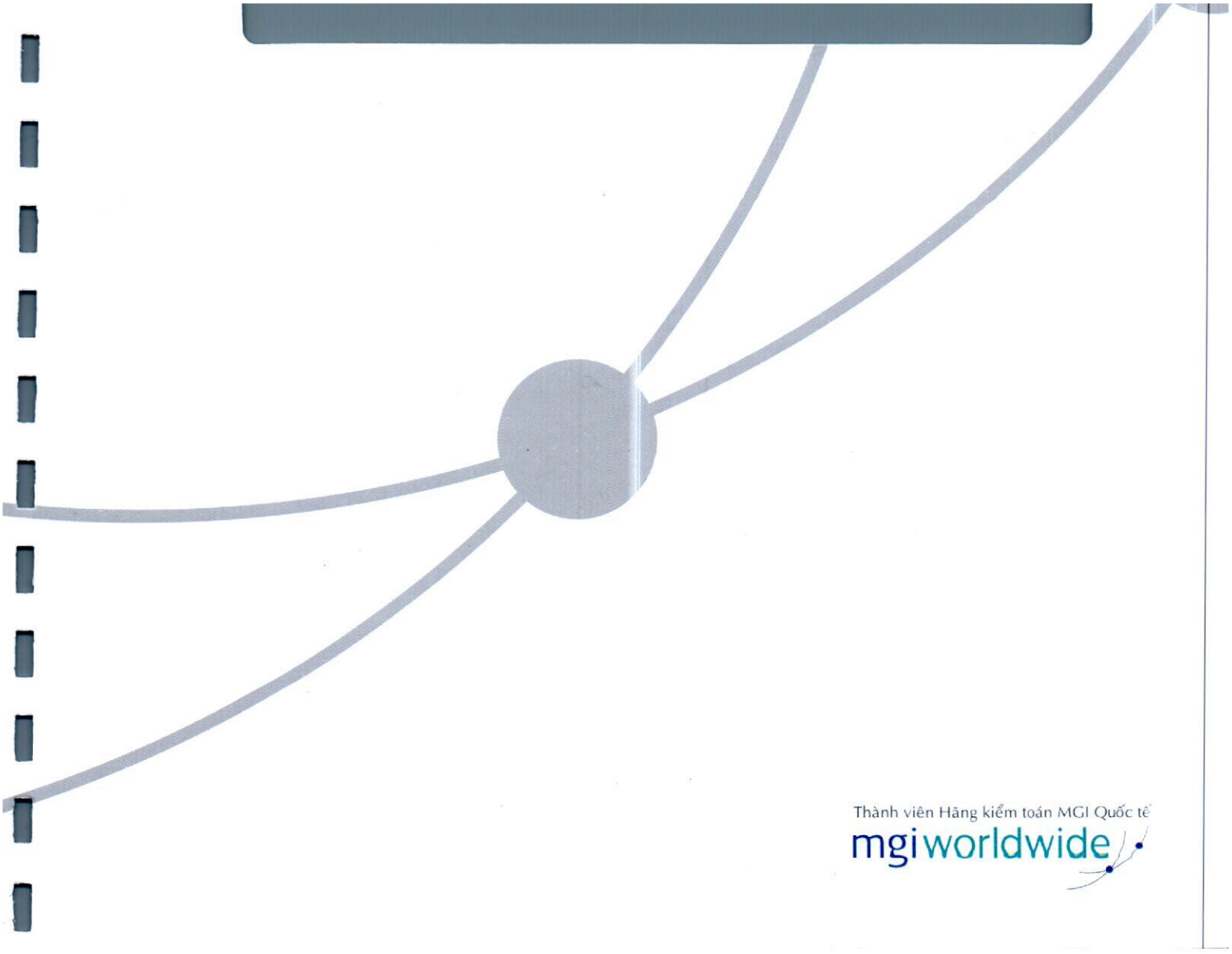
Vietnam Auditing and Valuation Company Limited

Signature Not Verified
Người ký: Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông
Ký ngày: 28-03-2025 17:39:31


Thành viên Hãng kiểm toán MGI Quốc tế
mgiworldwide

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG**

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

**cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**

**(đã được kiểm toán)**

# MỤC LỤC

| | Trang |
|---|---|
| **Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc** | 02-03 |
| **Báo cáo kiểm toán độc lập** | 04-05 |
| **Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán** | |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 06-07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 08 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 09 |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 10-35 |

# 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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

**Công ty**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

**Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh**

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**

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 năm 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 năm 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 năm 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 12/04/2024 |
| 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 |

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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 20 tháng 3 năm 2025
**TM. Ban Tổng Giám đốc**
**Tổng Giám đốc**




**Đặng Minh Huệ**

**Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất**

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025
TM. Hội đồng quản trị
**Chủ tịch HĐQT**




**Kiều Xuân Nam**

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam
Địa chỉ: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì
P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588
Fax: (+84 24) 3868 6248
Web: kiemtoanava.com.vn

Số: 264/BCKT-TC/AVA.NV6

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**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 kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông, được lập ngày 20/03/2025, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính 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 như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Thành viên Hãng kiểm toán MGI Quốc tế
mgiworldwide

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 10/03/2024.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN**
**VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

| | |
|---|---|
| **Trần Trí Dũng** | **Lê Thùy Dương** |
| **Phó Tổng Giám đốc** | **Kiểm toán viên** |
| Giấy CNĐKHN Kiểm toán số | Giấy CNĐKHN Kiểm toán số |
| 0895-2023-126-1 | 2879-2025-126-1 |

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2025

**Mẫu số B 01 - DN/HN**

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024**

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|---|---|---|---|
| **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **2.640.648.204.607** | **3.163.538.282.717** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **V.1** | **82.016.083.730** | **313.419.393.352** |
| 1. Tiền | 111 | | 26.967.083.730 | 32.039.393.352 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 55.049.000.000 | 281.380.000.000 |
| **II. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **522.033.133.167** | **566.865.132.127** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 71.730.140.218 | 81.343.773.872 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 255.658.177.591 | 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 | 223.676.940.293 | 30.081.032.945 |
| 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** | **1.955.181.535.421** | **2.176.092.462.040** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 1.955.181.535.421 | 2.176.092.462.040 |
| **IV. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **81.417.452.289** | **107.161.295.198** |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.9 | 14.750.967.420 | 45.611.122.767 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 66.666.484.869 | 61.550.172.431 |
| **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **446.124.038.305** | **205.200.519.454** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **268.041.096.136** | **18.041.096.136** |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | V.3 | 18.020.096.136 | 18.020.096.136 |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | V.4 | 250.000.000.000 | - |
| 3. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.6 | 21.000.000 | 21.000.000 |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **15.560.712.004** | **17.705.053.599** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.10 | 12.853.015.728 | 14.909.839.439 |
| *- Nguyên giá* | *222* | | *27.523.058.970* | *27.523.058.970* |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)* | *223* | | *(14.670.043.242)* | *(12.613.219.531)* |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.11 | 2.707.696.276 | 2.795.214.160 |
| *- Nguyên giá* | *228* | | *4.375.894.383* | *4.375.894.383* |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)* | *229* | | *(1.668.198.107)* | *(1.580.680.223)* |
| **III. Bất động sản đầu tư** | **230** | **V.12** | **12.270.937.458** | **14.684.919.458** |
| *- Nguyên giá* | *231* | | *57.777.144.124* | *57.777.144.124* |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)* | *232* | | *(45.506.206.666)* | *(43.092.224.666)* |
| **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | **711.717.335** | **710.515.335** |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 711.717.335 | 710.515.335 |
| **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | **V.2** | **146.288.224.670** | **146.202.983.932** |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 146.288.224.670 | 146.202.983.932 |
| **VI. Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **3.251.350.702** | **7.855.950.994** |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.9 | 17.607.845 | 26.402.983 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 3.233.742.857 | 7.829.548.011 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)** | **270** | | **3.086.772.242.912** | **3.368.738.802.171** |

**Mẫu số B 01 - DN/HN**

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024**
**(tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|---|---|---|---|
| **C. NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **1.681.019.402.477** | **2.028.499.775.991** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **1.667.458.353.658** | **2.010.158.621.928** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.13 | 414.173.241.599 | 459.045.986.329 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.14 | 323.865.663.481 | 544.655.665.116 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.15 | 36.578.907.479 | 78.799.627.591 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 2.103.222.167 | 1.174.599.000 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.16 | 162.842.712.070 | 200.840.501.580 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.17 | 3.294.590.131 | 3.295.588.179 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.18 | 608.199.914.336 | 307.028.710.682 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.19 | 116.255.973.796 | 415.173.814.852 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 144.128.599 | 144.128.599 |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **13.561.048.819** | **18.341.154.063** |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | V.17 | 12.720.389.264 | 15.969.161.476 |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.19 | 840.659.555 | 2.371.992.587 |
| **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **1.405.752.840.435** | **1.340.239.026.180** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | V.20 | **1.405.752.840.435** | **1.340.239.026.180** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 1.251.509.390.000 | 1.117.421.980.000 |
| *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | *1.251.509.390.000* | *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 | | 121.028.328.160 | 189.649.709.494 |
| *- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | *421a* | | *55.562.299.494* | *48.677.404.691* |
| *- LNST chưa phân phối kỳ này* | *421b* | | *65.466.028.666* | *140.972.304.803* |
| 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 20.327.078.056 | 20.279.292.467 |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)** | **440** | | **3.086.772.242.912** | **3.368.738.802.171** |

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025

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

**Mẫu số B 02 - DN/HN**

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

**Năm 2024**

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---|---|---|---|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 611.367.733.216 | 806.322.344.212 |
| **2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)** | **10** | | **611.367.733.216** | **806.322.344.212** |
| 3. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 434.791.751.454 | 542.472.350.482 |
| **4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)** | **20** | | **176.575.981.762** | **263.849.993.730** |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 1.024.201.884 | 5.146.250.784 |
| 6. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 1.001.702.116 | 16.813.249.313 |
| *Trong đó: Chi phí lãi vay* | 23 | | 1.001.702.116 | 10.813.249.313 |
| 6. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | VI.5 | 85.240.738 | 143.101.789 |
| 7. Chi phí bán hàng | 25 | VI.6 | 31.429.946.324 | 38.160.588.565 |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.6 | 31.295.019.935 | 36.988.560.954 |
| **9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}** | **30** | | **113.958.756.009** | **177.176.947.471** |
| 10. Thu nhập khác | 31 | VI.7 | 402.611.952 | 1.930.019.769 |
| 11. Chi phí khác | 32 | VI.8 | 20.002.882.425 | 1.885.525.762 |
| **12. Lợi nhuận khác (40=31-32)** | **40** | | **(19.600.270.473)** | **44.494.007** |
| **13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)** | **50** | | **94.358.485.536** | **177.221.441.478** |
| 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.10 | 24.248.866.127 | 28.921.046.007 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | VI.11 | 4.595.805.154 | 7.151.975.636 |
| **16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)** | **60** | | **65.513.814.255** | **141.148.419.835** |
| 17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ | 61 | | 65.466.028.666 | 140.972.304.803 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | 47.785.589 | 176.115.032 |
| **17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)** | **70** | VI.12 | **523** | **1.262** |
| **19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)** | **71** | VI.13 | **523** | **1.126** |

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025

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

**Mẫu số B 03 - DN/HN**

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

**(Theo phương pháp gián tiếp)**
**Năm 2024**

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| **1. Lợi nhuận trước thuế** | 01 | | **94.358.485.536** | **177.221.441.478** |
| **2. Điều chỉnh cho các khoản** | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 4.558.323.595 | 5.020.273.283 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | - | 2.288.016.074 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (762.621.396) | (5.289.352.573) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 1.001.702.116 | 10.813.249.313 |
| **3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | 08 | | **99.155.889.851** | **190.053.627.575** |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (210.477.575.040) | (84.327.514.161) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 220.910.926.619 | 246.006.161.643 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | (38.332.007.817) | (650.040.219.360) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | 30.868.950.485 | 35.150.698.486 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (1.001.702.116) | (28.362.480.043) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (32.948.057.736) | (19.156.058.716) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | | **68.176.424.246** | **(310.675.784.576)** |
| **II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (1.202.000) | - |
| 2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | 312.000.000.000 |
| 3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia | 27 | | 870.642.220 | 6.208.130.510 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | | **869.440.220** | **318.208.130.510** |
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 48.081.183.206 | 312.568.001.937 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (348.530.357.294) | (138.989.783.571) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | **40** | | **(300.449.174.088)** | **173.578.218.366** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)** | **50** | | **(231.403.309.622)** | **181.110.564.300** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | | **313.419.393.352** | **132.308.829.052** |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)** | **70** | | **82.016.083.730** | **313.419.393.352** |

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025

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

**Mẫu số B 09 - DN/HN**

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

**Năm 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 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 Hà Nội.
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. Cấu trúc doanh nghiệp

### 4.1. Tổng số các công ty con

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 2 công ty
Số lượng các công ty con không được hợp nhất: Không
Số lượng các công ty liên kết được hợp nhất: 2 Công ty
Số lượng các công ty liên kết không được hợp nhất: Không

### 4.2. Danh sách các công con được hợp nhất

**Công ty con cấp 1**

| Tên công ty con | 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.<br>Hoạt động kinh doanh chính: 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.<br>Hoạt động kinh doanh chính: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê. |

### 4.3. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

| Tên công ty liên kết | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|---|---|
| Công ty CP Mekonghomes | 30% | 30% | Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê. |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị | 35% | 35% | Địa chỉ: thôn Hà Thôn, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, Việt Nam. Hoạt động chính: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê. |

### 4.4. Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có 76 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2024, có 68 cán bộ nhân viên).

### 5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về việc Hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 hợp nhất 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, chứng chỉ tiền gửi, trái phiếu 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 liên doanh, liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư

### 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.

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

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 thường.

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). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSĐT.

BĐSĐT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

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 vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán 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, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

## 11. 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.

## 12. 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.

## 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 một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện không bao gồm:

- 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.

## 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 bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

**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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

**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 hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.
Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.
Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

### 20.2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

### 20.3. Bất lợi kinh doanh

Lãi từ giao dịch mua rẻ là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Lãi từ giao dịch mua rẻ được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### 20.4. 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

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|---|---|
| Tiền mặt tại quỹ | 20.763.148.440 | 7.686.739.898 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 6.203.935.290 | 24.352.653.454 |
| Các khoản tương đương tiền | 55.049.000.000 | 281.380.000.000 |
| | **82.016.083.730** | **313.419.393.352** |

Tại ngày 31/12/2024, 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

### 2.1. Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| **Đầu tư vào công ty liên kết** | | | | |
| Công ty CP Mekonghomes | 90.064.389.440 | - | 90.059.958.252 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị | 56.223.835.230 | - | 56.143.025.680 | - |
| | **146.288.224.670** | **-** | **146.202.983.932** | **-** |

### 3. Phải thu của khách hàng

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|---|---|
| **3.1. Ngắn hạn** | | |
| **Các bên khác** | | |
| Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 | 9.733.916.149 | 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 | 7.878.046.646 | 7.812.440.929 |
| **Bên liên quan** | | |
| Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 | 34.014.887.301 | 32.682.186.301 |
| *Ông Ông Kiều Xuân Nam* | *13.335.470.900* | *13.335.470.900* |
| *Ông Kiều Xuân Phan* | *19.277.285.401* | *17.944.584.401* |
| *Ông Phạm Xuân Ưởng* | *1.402.131.000* | *1.402.131.000* |
| | **71.730.140.218** | **81.343.773.872** |
| **3.2. Dài hạn** | | |
| **Các bên khác** | | |
| 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

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|---|---|
| **4.1. Ngắn hạn** | | |
| Ông Nguyễn Hoàng Hà (1) | - | 250.000.000.000 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh | 171.651.525.644 | 151.893.789.373 |
| Công ty CP Đại Phúc Complex | 42.878.335.145 | 42.878.335.145 |
| Các bên khác | 41.128.316.802 | 39.700.325.727 |
| | **255.658.177.591** | **484.472.450.245** |
| **Dài hạn** | | |
| Ông Nguyễn Hoàng Hà (1) | 250.000.000.000 | |
| | **250.000.000.000** | - |

(1) Khoản ứng trước cho ông Nguyễn Hoàng Hà để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng nguyên tắc ngày 19/12/2022 và phụ lục hợp đồng số 02/PLHD ngày 18/12/2024, theo đó ông Nguyễn Hoàng Hà chuyển nhượng các lô đất tại Hòa Bình với tổng diện tích là 30,6 ha. Thời gian thực hiện chuyển nhượng được gia hạn là 36 tháng kể từ ngày 18/12/2024.

## 5. Phải thu về cho vay

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| **Ngắn hạn** | | | | |
| Công ty TNHH MTV Mai Động | 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 31/12/2024 Công ty đã trích lập toàn bộ giá trị khoản cho vay này.

## 6. Phải thu khác

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| **Ngắn hạn** | | | | |
| **Các bên khác** | | | | |
| Tạm ứng | 44.092.371.671 | (1.114.321.278) | 18.842.725.741 | (1.114.321.278) |
| Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi | 579.424.612 | - | 983.873.698 | - |
| Phải thu khác | 174.962.032.850 | (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)* |
| *- Dương Minh Đức (1)* | *132.000.000.000* | - | - | - |
| *- Công ty CP Bất động sản Vina Invest* | *31.978.741.726* | - | - | - |
| *- Đối tượng khác* | *8.052.818.486* | *(1.565.799.167)* | *4.636.972.259* | *(1.565.799.167)* |
| **Bên liên quan** | | | | |
| Phải thu khác | 4.043.111.160 | - | 2.686.988.609 | - |
| *Kiều Xuân Nam* | *3.921.888.390* | - | *1.113.341.810* | - |
| *Kiều Xuân Phan* | - | - | *1.433.836.499* | - |
| *Phạm Xuân Ưởng* | - | - | *139.810.300* | - |
| *Nguyễn Hoàng* | *121.222.770* | - | - | - |
| | **223.676.940.293** | **(5.610.593.083)** | **30.081.032.945** | **(5.610.593.083)** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Dài hạn** | | | | |
| Ký cược, ký quỹ | 21.000.000 | - | 21.000.000 | - |
| | **21.000.000** | **-** | **21.000.000** | **-** |

(1) Khoản đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng cổ phần theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần số 156/VC3-HĐCN/2024 ngày 27/12/2024 giữa Ông Dương Minh Đức và Công ty CP tập đoàn Nam Mê Kông. Số tiền đặt cọc 132.000.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng chính thức sẽ được hai bên xác định vào thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần.

(2) Khoản ứng trước hỗ trợ tài chính cho đối tác theo biên bản thỏa thuận hỗ trợ tài chính ký ngày 01/07/2024 giữa Công ty CP tập đoàn Nam Mê Kông và Công ty Vina Invest. Khoản này sẽ được bù trừ khi hai bên xác nhận lợi nhuận phát sinh từ hợp tác đầu tư.

## 7. Nợ xấu

| | 31/12/2024 | | 01/01/2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Giá gốc** | **Giá trị có thể thu hồi** | **Giá gốc** | **Giá trị có thể thu hồi** |
| **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 | - |
| Đội xây dựng số 5 - Nguyễn Xuân Sơn | 3.259.879.117 | - | 3.259.879.117 | - |
| Công ty TNHH Một thành viên Mai Động - NM Cơ khí Mai Lâm | 11.198.454.622 | - | 11.198.454.622 | - |
| CN Nhà máy VLXD - Dự phòng PTKĐ | 1.803.958.113 | - | 1.803.958.113 | - |
| **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** | **-** |
| Công ty Hạ tầng & Đô thị Vinaconex | 504.900.000 | - | 504.900.000 | - |
| Công ty Cam Lâm | 852.017.000 | - | 852.017.000 | - |
| Đặng Anh Tuấn | 500.000.000 | - | 500.000.000 | - |
| CN Nhà máy VLXD | 392.104.371 | - | 392.104.371 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC | 2.930.472.638 | - | 2.930.472.638 | - |
| Công nợ phải thu cũ NM VLXD | 431.099.074 | - | 431.099.074 | - |
| | **42.032.124.935** | **-** | **42.032.124.935** | **-** |

## 8. Hàng tồn kho

| | 31/12/2024 | | 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 | 1.954.504.724.338 | - | 2.175.415.650.957 | - |
| *- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2* | *1.450.193.872.327* | - | *1.670.538.180.505* | - |
| *- Dự án The Charm Bình Dương* | *475.546.188.713* | - | *475.218.800.713* | - |
| *- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phổ Yên* | *19.180.097.762* | - | *20.111.141.240* | - |
| *- Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên* | *4.679.561.066* | - | *4.679.561.066* | - |
| *- Các dự án khác* | *4.905.004.470* | - | *4.867.967.433* | - |
| | **1.955.181.535.421** | **-** | **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 kỳ: 1.450.193.872.327

## 9. Chi phí trả trước

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|---|---|
| **9.1. Ngắn hạn** | | |
| Hoa hồng môi giới nhà chưa bàn giao | 14.664.610.295 | 45.396.066.404 |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 86.357.125 | 215.056.363 |
| | **14.750.967.420** | **45.611.122.767** |
| **9.2. Dài hạn** | | |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 17.607.845 | 26.402.983 |
| | **17.607.845** | **26.402.983** |

## 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 |
| Mua trong năm | - |
| **Số dư 31/12/2024** | **4.375.894.383** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | |
| Số dư 01/01/2024 | 1.580.680.223 |
| Khấu hao trong kỳ | 87.517.884 |
| **Số dư 31/12/2024** | **1.668.198.107** |
| **Giá trị còn lại** | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 2.795.214.160 |
| **Tại ngày 31/12/2024** | **2.707.696.276** |

## 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 31/12/2024** | **57.777.144.124** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | |
| Số dư 01/01/2024 | 43.092.224.666 |
| Khấu hao trong kỳ | 2.413.982.000 |
| **Số dư 31/12/2024** | **45.506.206.666** |
| **Giá trị còn lại** | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 14.684.919.458 |
| **Số dư 31/12/2024** | **12.270.937.458** |

Bất động sản đầu tư tại 31/12/2024 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 31/12/2024.

## 13. Phải trả người bán

| | Giá trị và số có khả năng trả nợ | |
|---|---|---|
| | **31/12/2024** | **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 | 45.446.077.923 | 75.134.216.341 |
| Phải trả người bán khác | 53.622.659.839 | 68.807.266.151 |
| | **414.173.241.599** | **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 HĐ nguyên tắc số 19/HĐNT/2021 ngày 02/02/2021. Tổng giá trị chuyển nhượng : 515.131.110.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông và đối tác vẫn đang làm các thủ tục để nhận chuyển nhượng dự án.

## 14. Người mua trả tiền trước

| | **31/12/2024** | **01/01/2024** |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 | 206.686.245.864 | 356.810.535.933 |
| Khách hàng khác | 43.572.558 | 222.808.283 |
| **Bên liên quan** | | |
| Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 | 117.135.845.059 | 187.622.320.900 |
| *Ông Ông Kiều Xuân Nam* | *53.448.782.451* | *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* |
| | **323.865.663.481** | **544.655.665.116** |

## 15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

**Phải nộp**

| | **31/12/2024** | **Số phải nộp trong kỳ** | **Số đã thực nộp trong kỳ** | **01/01/2024** |
|---|---|---|---|---|
| Thuế GTGT phải nộp | 2.129.234.323 | 8.469.704.406 | 41.916.662.118 | 35.576.192.035 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 33.379.503.156 | 24.248.866.127 | 33.168.201.527 | 42.298.838.556 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.070.170.000 | 608.191.000 | 265.499.000 | 727.478.000 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 34.470.041.200 | 34.667.160.200 | 197.119.000 |
| Các loại thuế khác | - | 826.474.395 | 826.474.395 | - |
| | **36.578.907.479** | **68.623.277.128** | **110.843.997.240** | **78.799.627.591** |

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

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Trích trước chi phí các dự án bất động sản | 157.520.686.763 | 193.903.244.693 |
| *- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2* | *145.862.560.122* | *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 | 2.884.215.304 | 3.500.155.860 |
| Trích trước chi phí lãi vay | 2.437.810.003 | 3.338.320.027 |
| Các khoản khác | - | 98.781.000 |
| | **162.842.712.070** | **200.840.501.580** |

## 17. Doanh thu chưa thực hiện

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|---|---|
| **17.1. Ngắn hạn** | | |
| Dự án Chợ Thương (Bắc Giang) | 2.089.168.384 | 2.089.168.384 |
| Dự án Chợ Bo (Thái Bình) | 1.205.421.747 | 1.206.419.795 |
| | **3.294.590.131** | **3.295.588.179** |
| **17.2. Dài hạn** | | |
| Dự án Chợ Thương (Bắc Giang) | 12.720.389.264 | 14.763.739.729 |
| Dự án Chợ Bo (Thái Bình) | - | 1.205.421.747 |
| | **12.720.389.264** | **15.969.161.476** |

## 18. Phải trả khác

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Kinh phí công đoàn | 923.977.521 | 959.448.541 |
| Công ty CP Bất động sản Vina Invest (1) | 590.260.000.000 | 65.000.000.000 |
| Khách hàng đặt giữ chỗ mua sản phẩm bất động sản tại các dự án: | 12.985.620.974 | 172.953.175.766 |
| *- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2* | - | *159.691.678.792* |
| *- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phổ Yên* | *7.151.508.860* | *7.427.384.860* |
| *- Dự án Phan Đình Phùng - Thái Nguyên* | *5.834.112.114* | *5.834.112.114* |
| Các khoản khác | 4.030.315.841 | 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 |
| | **608.199.914.336** | **307.028.710.682** |

(1) Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh dự án khu đô thị Bảo Ninh 2 giữa Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông và Công ty Cổ phần Bất động sản Vina Invest theo hợp đồng hợp tác hợp tác đầu tư số 01/HĐHTDT/NMK-VNI ngày 27/12/2023 với số tiền hợp tác là 650.000.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2024 số tiền hợp tác của Công ty Cổ phần Bất động sản Vina Invest chuyển cho Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông là 590.260.000.000 đồng.

## 19. Vay và nợ thuê tài chính

### 19.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

| | Giá trị và số có khả năng trả nợ | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **31/12/2024** | **Tăng** | **Giảm** | **01/01/2024** |
| **a) Vay ngắn hạn** | **3.126.566.546** | **48.081.183.206** | **347.361.224.258** | **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) | 3.126.566.546 | 8.081.183.206 | 12.084.893.194 | 7.130.276.534 |
| Trần Văn Trúc | - | - | 9.271.425.000 | 9.271.425.000 |
| **b) Vay nợ DH đến hạn trả** | **113.129.407.250** | **1.531.333.032** | **1.169.133.036** | **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) | 444.733.044 | 806.933.040 | 806.933.040 | 444.733.044 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (4) | 724.399.992 | 724.399.992 | 362.199.996 | 362.199.996 |
| | **116.255.973.796** | **49.612.516.238** | **348.530.357.294** | **415.173.814.852** |

### 19.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

| | Giá trị và số có khả năng trả nợ | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **31/12/2024** | **Tăng** | **Giảm** | **01/01/2024** |
| Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (3) | 689.742.870 | - | 806.933.040 | 1.496.675.910 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (4) | 150.916.685 | - | 724.399.992 | 875.316.677 |
| | **840.659.555** | **-** | **1.531.333.032** | **2.371.992.587** |

**Thông tin liên quan đến các khoản vay và nợ thuê tài chính tại 31/12/2024**

(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
(2) Hợp đồng vay với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva với gốc vay 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 nợ thuê tài chính dài hạn tại 31/12/2024**

| | Dư nợ gốc vay | Đến hạn trả |
|---|---|---|
| Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam | 1.496.675.910 | 637.936.204 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | 513.116.681 | 362.199.996 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva | 111.960.274.214 | 111.960.274.214 |
| | **113.970.066.805** | **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

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---|---|
| **Vốn đầu tư của chủ sở hữu** | | |
| Vốn góp đầu kỳ | 1.117.421.980.000 | 1.002.175.880.000 |
| Vốn góp tăng trong kỳ | 134.087.410.000 | 115.246.100.000 |
| Vốn góp giảm trong kỳ | - | - |
| Vốn góp cuối kỳ | 1.251.509.390.000 | 1.117.421.980.000 |

### 20.3. Cổ phiếu

| | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|---|---|
| **Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành** | **125.150.939** | **111.742.198** |
| **Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng** | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 125.150.939 | 111.742.198 |
| **Số lượng cổ phiếu đang lưu hành** | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 125.150.939 | 111.742.198 |
| **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

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---|---|
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 608.052.794.985 | 803.430.587.458 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 3.314.938.231 | 2.726.716.795 |
| Doanh thu bán hàng hóa | - | 165.039.959 |
| | **611.367.733.216** | **806.322.344.212** |
| Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số VII.3.2) | 152.663.936.181 | 436.681.063.642 |
| | **152.663.936.181** | **436.681.063.642** |

## 2. Giá vốn hàng bán

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---|---|
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 431.667.626.604 | 539.923.540.229 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 3.124.124.850 | 2.522.301.282 |
| Giá vốn khác | - | 26.508.971 |
| | **434.791.751.454** | **542.472.350.482** |

## 3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 1.024.201.884 | 5.146.250.784 |
| | **1.024.201.884** | **5.146.250.784** |

## 4. Chi phí tài chính

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 1.001.702.116 | 10.813.249.313 |
| Chi phí tài chính khác | - | 6.000.000.000 |
| | **1.001.702.116** | **16.813.249.313** |

## 5. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---|---|
| Công ty CP Mekonghomes | 4.431.188 | 17.009.999 |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị | 80.809.550 | 126.091.790 |
| | **85.240.738** | **143.101.789** |

## 6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---|---|
| **Các khoản chi phí bán hàng** | | |
| Chi phí môi giới | 31.383.619.636 | 33.288.407.727 |
| Chi phí quảng cáo | - | 4.646.966.232 |
| Chi phí bán hàng khác | 46.326.688 | 225.214.606 |
| | **31.429.946.324** | **38.160.588.565** |

| | | |
|---|---|---|
| **Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp** | | |
| Chi phí nhân viên quản lý | 18.906.765.611 | 20.340.727.545 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 154.842.376 | - |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 2.144.341.595 | 2.606.291.919 |
| Chi phí thuế, phí và lệ phí | 811.739.073 | 1.004.922.416 |
| Trích lập dự phòng (*) | - | 2.288.016.074 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 6.597.998.681 | 6.785.514.767 |
| Chi phí bằng tiền khác | 2.679.332.599 | 3.963.088.233 |
| | **31.295.019.935** | **36.988.560.954** |

## 7. Thu nhập khác

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---|---|
| Xử lý khoản nợ tồn đọng | - | 1.272.076.796 |
| Tiền chậm nộp mua nhà | 402.608.839 | 610.426.055 |
| Thu nhập khác | 3.113 | 47.516.918 |
| | **402.611.952** | **1.930.019.769** |

## 8. Chi phí khác

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---|---|
| Xử lý các khoản đầu tư | - | 865.552.238 |
| Các khoản phạt | 19.186.883.801 | 860.547.705 |
| Các khoản tài trợ | 800.141.040 | - |
| Các khoản khác | 15.857.584 | 159.425.819 |
| | **20.002.882.425** | **1.885.525.762** |

## 9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---|---|
| Chi phí hình thành bất động sản trong kỳ | 213.880.824.835 | 244.242.736.836 |
| Chi phí nhân công | 18.906.765.611 | 20.340.727.545 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.144.341.595 | 5.020.273.283 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 37.981.618.317 | 47.269.698.979 |
| Chi phí khác bằng tiền | 3.692.240.736 | 5.184.638.255 |
| Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng | - | 2.288.016.074 |
| | **276.605.791.094** | **324.346.090.972** |

## 10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---|---|
| Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành | 24.248.866.127 | 28.921.046.007 |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay | - | - |
| | **24.248.866.127** | **28.921.046.007** |

## 11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---|---|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 4.595.805.154 | 7.151.975.636 |
| **Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại** | **4.595.805.154** | **7.151.975.636** |

## 12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---|---|
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 65.466.028.666 | 140.972.304.803 |
| Các khoản điều chỉnh | - | - |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 65.466.028.666 | 140.972.304.803 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 125.150.939 | 111.742.198 |
| | **523** | **1.262** |

## 13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

| | Năm 2024 | Năm 2023 (Trình bày lại) |
|---|---|---|
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 65.466.028.666 | 140.972.304.803 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 65.466.028.666 | 140.972.304.803 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 125.150.939 | 111.742.198 |
| Cổ phiếu phổ thông được phát hành thêm | - | 13.408.741 |
| **Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | **523** | **1.126** |

# 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 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

Sau ngày 31/12/2024, Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông và Ông Dương Minh Đức đã đạt thỏa thuận chuyển nhượng 1.800.000 cổ phần tương đương với 90% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư DX Việt Nam theo văn bản thỏa thuận số 31/VC3-VBTT/2025 ngày 24/01/2025.

## 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 12/04/2024 |
| 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 | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---|---|
| **Ông Kiều Xuân Nam** | | |
| Doanh thu bán sản phẩm bất động sản | 113.119.647.272 | 175.079.712.730 |
| Ứng trước tiền lệ phí trước bạ | 823.895.400 | - |
| **Ông Kiều Xuân Phan** | | |
| Doanh thu bán sản phẩm bất động sản | 16.992.694.364 | 235.641.296.367 |
| **Ông Phạm Xuân Ưởng** | | |
| Doanh thu bán sản phẩm bất động sản | - | 25.960.054.545 |
| **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 | 7.273.152.000 |
| Ứng trước tiền lệ phí trước bạ | 121.222.770 | - |
| **Ông Đặng Minh Huệ** | | |
| Doanh thu bán sản phẩm bất động sản | - | 24.988.410.845 |

### 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 | Năm 2024 | Năm 2023 |
|---|---|---|---|
| 1 | Chủ tịch và thành viên HĐQT không kiêm nhiệm | 718.014.500 | 372.835.000 |
| 2 | Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ban Tổng giám đốc | 1.990.771.250 | 1.283.079.000 |
| 3 | Thành viên Ban Tổng giám đốc khác | 606.957.800 | 637.484.000 |
| 4 | Ban kiểm soát | 1.095.685.100 | 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025

| 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 31/12/2024** | **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 kỳ | 343.397.172 | 23.000.004 | 1.597.997.736 | 92.428.799 | 2.056.823.711 |
| **Số dư 31/12/2024** | **5.776.425.048** | **749.775.204** | **6.174.977.660** | **1.968.865.330** | **14.670.043.242** |
| **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 31/12/2024** | **1.892.803.469** | **21.081.984** | **10.919.180.952** | **19.949.323** | **12.853.015.728** |

**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 CSH | LNST thuế chưa PP | Lợi ích CĐ không kiểm soát | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Số dư 01/01/2023 | 1.002.175.880.000 | 10.731.436.000 | 2.100.000.000 | 56.608.219 | 163.923.504.691 | 20.103.177.435 | 1.199.090.606.345 |
| Lãi/lỗ trong năm | - | - | - | - | 140.972.304.803 | 176.115.032 | 141.148.419.835 |
| Chia cổ phiếu bằng cổ tức | 115.246.100.000 | - | - | - | (115.246.100.000) | - | - |
| **Số dư 31/12/2023** | **1.117.421.980.000** | **10.731.436.000** | **2.100.000.000** | **56.608.219** | **189.649.709.494** | **20.279.292.467** | **1.340.239.026.180** |
| Số dư 01/01/2024 | 1.117.421.980.000 | 10.731.436.000 | 2.100.000.000 | 56.608.219 | 189.649.709.494 | 20.279.292.467 | 1.340.239.026.180 |
| Lãi/(lỗ) trong kỳ | - | - | - | - | 65.466.028.666 | 47.785.589 | 65.513.814.255 |
| Chia cổ phiếu bằng cổ tức | 134.087.410.000 | - | - | - | (134.087.410.000) | - | - |
| **Số dư 31/12/2024** | **1.251.509.390.000** | **10.731.436.000** | **2.100.000.000** | **56.608.219** | **121.028.328.160** | **20.327.078.056** | **1.405.752.840.435** |