Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Building a better working world

Signature Not Verified
Người ký: Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông
Ký ngày: 31-03-2023 17:11:09

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 46

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2002. Sau đó, Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất lần thứ 24 vào ngày 27 tháng 10 năm 2022.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022
Ông Phạm Xuân Ưởng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Bùi Hoàng Phương	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022
Bà Phạm Thị Vân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2022

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0101311837 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG
Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

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

Số tham chiếu: 0011871798/22964213-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Công ty và các công ty con"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Lê Đức Trường	Lê Minh Tùng
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0816-2023-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4656-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**3.494.118.345.865**	**1.489.493.222.613**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***132.308.829.052***	***390.085.810.667***
111	1. Tiền		49.308.829.052	153.105.810.667
112	2. Các khoản tương đương tiền		83.000.000.000	236.980.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***312.000.000.000***	***263.599.342.460***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	312.000.000.000	263.599.342.460
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***491.611.469.138***	***404.312.088.916***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	54.921.566.558	60.444.293.246
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	405.430.239.810	262.944.742.592
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	13.000.000.000	93.800.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	58.003.771.631	26.867.161.939
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(39.744.108.861)	(39.744.108.861)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***2.422.098.623.683***	***423.724.323.193***
141	1. Hàng tồn kho		2.422.098.623.683	426.039.938.315
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(2.315.615.122)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***136.099.423.992***	***7.771.657.377***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	80.369.920.723	1.111.000.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	55.729.503.269	6.660.657.377

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**219.230.028.656**	**30.363.796.579**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***18.137.809.926***	***117.713.790***
216	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7.1	18.020.096.136	-
216	2. Phải thu dài hạn khác		117.713.790	117.713.790
220	***II. Tài sản cố định***		***20.311.344.882***	***7.956.789.732***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	17.428.612.837	4.986.539.799
222	Nguyên giá		29.095.825.970	14.713.064.061
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.667.213.133)	(9.726.524.262)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	2.882.732.045	2.970.249.933
228	Nguyên giá		4.375.894.383	4.375.894.383
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.493.162.338)	(1.405.644.450)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***15***	***17.098.901.458***	***19.512.883.458***
231	1. Nguyên giá		57.777.144.124	57.777.144.124
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(40.678.242.666)	(38.264.260.666)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***2.222.263.087***	***1.618.823.736***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.222.263.087	1.618.823.736
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***146.059.882.143***	***-***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16	146.059.882.143	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***15.399.827.160***	***1.157.585.863***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		418.303.513	1.157.585.863
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	14.981.523.647	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**3.713.348.374.521**	**1.519.857.019.192**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.514.257.768.176**	**737.097.158.185**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.371.497.710.817***	***591.419.940.370***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	468.887.841.427	40.117.228.670
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	1.193.172.905.443	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	34.996.418.587	24.310.315.757
314	4. Phải trả người lao động		757.569.675	1.437.219.910
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	151.277.057.090	35.259.528.213
318	6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	3.295.588.179	2.731.829.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	398.539.738.367	67.986.554.527
320	8. Vay ngắn hạn	22	120.426.463.450	418.663.435.694
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		144.128.599	913.828.599
330	***II. Nợ dài hạn***		***142.760.057.359***	***145.677.217.815***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	19.218.931.736	23.078.279.175
338	2. Vay dài hạn	22	123.541.125.623	122.598.938.640
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.199.090.606.345**	**782.759.861.007**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***23***	***1.199.090.606.345***	***782.759.861.007***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.002.175.880.000	668.118.480.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.002.175.880.000*	*668.118.480.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		10.731.436.000	1.896.666.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.100.000.000	2.100.000.000
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		56.608.219	56.608.219
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		163.923.504.691	90.531.074.458
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*90.531.074.458*	*29.329.510.152*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*73.392.430.233*	*61.201.564.306*
429	6. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát		20.103.177.435	20.057.032.330
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**3.713.348.374.521**	**1.519.857.019.192**

Kiều Thị Thu Trang	Phan Tạ Thanh Huyền	Đặng Minh Huệ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**514.209.618.219**	**200.866.646.704**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**24.1**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**514.209.618.219**	**200.866.646.704**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**25**	**(357.968.243.824)**	**(105.665.063.253)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**156.241.374.395**	**95.201.583.451**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**24.2**	**34.259.322.579**	**45.228.495.358**
22	**7. Chi phí tài chính**	**26**	**(24.429.436.381)**	**(16.296.342.011)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(24.429.436.381)*	*(16.296.342.011)*
24	**8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết**	**16**	**59.882.143**	**-**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**27**	**(23.842.562.721)**	**-**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**27**	**(32.049.793.740)**	**(33.761.016.549)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**110.238.786.275**	**90.372.720.249**
31	**12. Thu nhập khác**	**28**	**3.552.112.785**	**13.029.668.238**
32	**13. Chi phí khác**	**28**	**(17.280.344.697)**	**(24.146.173.410)**
40	**14. Lỗ khác**	**28**	**(13.728.231.912)**	**(11.116.505.172)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**96.510.554.363**	**79.256.215.077**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**30.1**	**(38.053.502.672)**	**(17.994.302.843)**
52	**17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**30.1**	**14.981.523.647**	**-**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**73.438.575.338**	**61.261.912.234**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ**		**73.392.430.233**	**61.201.564.306**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**46.145.105**	**60.347.928**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**32**	**999**	**916**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**32**	**999**	**916**

Kiều Thị Thu Trang	Phan Tạ Thanh Huyền	Đặng Minh Huệ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**96.510.554.363**	**79.256.215.077**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định	13, 14, 15	4.442.188.759	5.586.112.920
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng		(2.315.615.122)	(13.897.566.523)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(34.319.204.722)	(45.834.433.541)
06	Chi phí lãi vay		24.429.436.381	16.296.342.011
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**88.747.359.659**	**41.406.669.944**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(238.508.874.694)	20.211.280.065
10	Tăng hàng tồn kho		(1.997.572.646.962)	(89.730.036.308)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		2.070.297.438.774	(11.619.345.213)
12	Tăng chi phí trả trước		(78.519.638.373)	(262.786.098)
14	Tiền lãi vay đã trả		(34.518.545.208)	(39.977.666.885)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(23.499.766.169)	(2.933.357.480)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(769.700.000)	(1.000.000.000)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh**		**(214.344.372.973)**	**(83.905.241.975)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(13.009.210.864)	(234.180.000)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	616.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(342.000.000.000)	(330.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		374.399.342.460	94.629.359.944
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(176.000.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		42.900.000.000	178.289.980.110
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		24.679.875.023	25.940.662.739
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(89.029.993.381)**	**(30.758.177.207)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		342.892.170.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		734.596.329.957	372.570.763.241
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.031.891.115.218)	(27.429.470.397)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**45.597.384.739**	**345.141.292.844**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(257.776.981.615)**	**230.477.873.662**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**390.085.810.667**	**159.607.937.005**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**132.308.829.052**	**390.085.810.667**

Kiều Thị Thu Trang	Phan Tạ Thanh Huyền	Đặng Minh Huệ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2002. Sau đó, Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất lần thứ 24 vào ngày 27 tháng 10 năm 2022.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và một số hoạt động khác.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 99 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 123 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 2 công ty con (31 tháng 12 năm 2021: 1 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông (i)	80%	80%	Số 168, Trần Hưng Đạo, Phường Đồng Phú, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2	Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên (ii)	100%	100%	Xóm Hộ, Xã Nam Tiến, Thị xã Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 3101087556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Bình cấp ngày 2 tháng 7 năm 2020. Trong năm, công ty con này đang trong quá trình thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư và chưa tiến hành các hoạt động kinh doanh chính theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh.

(ii) Công ty TNHH Một thành viên Hoàng Kim Thái Nguyên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 4601585022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 17 tháng 11 năm 2021. Trong năm, công ty con này đang trong quá trình thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư và chưa tiến hành các hoạt động kinh doanh chính theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hoá bất động sản

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hoá bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kiểm kê thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho là hàng hóa với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và hàng hóa	-	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc lâu dài được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất	20 - 30 năm

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

3.14 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai theo tiến độ hợp đồng mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong khoản mục "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản tiền khách hàng ứng trước nhiều hơn các khoản phải nộp theo tiến độ hợp đồng được ghi nhận trong khoản mục "Phải trả ngắn hạn khác" trong bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản hỗ trợ lãi suất đối với khách hàng mua nhà trước khi bàn giao nhà được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước".

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro trọng yếu và các lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang cho người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

3.15 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

3.16 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con khi Công ty và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệnh tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;.

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

3.16 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty con, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 *Thông tin theo bộ phận*

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Doanh thu kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng 99% tổng doanh thu trong năm. Bên cạnh đó, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con được thực hiện hoàn toàn trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty và các công ty con không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty và các công ty con sản xuất ra hoặc do Công ty và các công ty con hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty và các công ty con chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.18 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và các công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Giao dịch góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên

Trong năm, Công ty đã thực hiện góp vốn 1 tỷ VND, tương ứng với 100% vốn điều lệ vào Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên. Đây là một công ty được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 4601585022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 17 tháng 11 năm 2021. Hoạt động kinh doanh chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của công ty con này là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

4.2 Giao dịch góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Mekonghomes

Vào ngày 7 tháng 4 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn với số tiền là 120 tỷ VND, tương ứng với 40% vốn điều lệ để thành lập Công ty Cổ phần Mekonghomes và công ty này trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

Công ty Cổ phần Mekonghomes là một công ty được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 0109929488 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 3 năm 2022. Hoạt động kinh doanh chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của công ty liên kết này là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 10% số cổ phần đang nắm giữ tại công ty liên kết này với giá phí chuyển nhượng là 42.900.000.000 VND cho một đối tác cá nhân và theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty này giảm từ 40% xuống còn 30%. Công ty đã nhận được giá phí chuyển nhượng này bằng tiền trong năm 2022.

4.3 Giao dịch góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị

Trong năm, Công ty đã thực hiện góp vốn 56 tỷ VND, tương ứng với 35% vốn điều lệ vào Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị. Đây là một công ty được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 3101117923 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Bình cấp ngày 16 tháng 8 năm 2022. Hoạt động kinh doanh chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của công ty liên kết này là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	21.333.304.338	8.494.059.208
Tiền gửi ngân hàng	27.975.524.714	144.611.751.459
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn (*)	83.000.000.000	236.980.000.000
TỔNG CỘNG	**132.308.829.052**	**390.085.810.667**

(*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất 4,6% tới 6%/năm (31 tháng 12 năm 2021: 3,5%/năm).

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi có kỳ hạn	312.000.000.000	312.000.000.000	263.599.342.460	263.599.342.460
TỔNG CỘNG	**312.000.000.000**	**312.000.000.000**	**263.599.342.460**	**263.599.342.460**

(*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn gốc từ 3 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,5%/năm tới 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là từ 4%/năm đến 5%/năm). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, một số Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại cùng ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 22.4

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

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	*17.022.404.661*	*-*
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	*1.809.490.641*	*7.019.121.859*
Các khách hàng thuộc Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	*-*	*18.020.096.136*
Các khoản phải thu khách hàng khác	*8.848.818.834*	*17.047.380.629*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	8.883.157.800	-
TỔNG CỘNG	**54.921.566.558**	**60.444.293.246**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	*(23.813.636.223)*	*(23.813.636.223)*
Dài hạn		
Các khách hàng thuộc Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	18.020.096.136	-
TỔNG CỘNG	**18.020.096.136**	**-**

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho người bán	303.977.813.553	241.492.316.335
Nguyễn Hoàng Hà (*)	*250.000.000.000*	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	-	*200.000.000.000*
Các khoản trả trước khác	*53.977.813.553*	*41.492.316.335*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	101.452.426.257	21.452.426.257
TỔNG CỘNG	**405.430.239.810**	**262.944.742.592**

(*) Đây là khoản trả trước nhằm mục đích nhận chuyển nhượng một dự án bất động sản tiềm năng.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (i)	13.000.000.000	13.000.000.000
Nguyễn Hoài Anh	-	40.000.000.000
Nguyễn Ngọc Quỳnh	-	40.800.000.000
TỔNG CỘNG	**13.000.000.000**	**93.800.000.000**
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn	(13.000.000.000)	(13.000.000.000)

(i) Đây là khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và hưởng lãi suất là 1,06%/tháng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã lập dự phòng toàn bộ cho khoản phải thu cho vay này.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Tạm ứng cho nhân viên (i)	47.365.763.710	-	13.361.765.570	-
Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	2.045.753.424	-	5.366.305.868	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC	2.930.472.638	(2.930.472.638)	2.930.472.638	(2.930.472.638)
Phải thu ngắn hạn khác	5.661.781.859	-	5.208.617.863	-
TỔNG CỘNG	**58.003.771.631**	**(2.930.472.638)**	**26.867.161.939**	**(2.930.472.638)**

(i) Tạm ứng cho nhân viên các khoản chi phí thực hiện các dự án bất động sản.

10. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	**23.087.146.568**	**-**	**23.087.146.568**	**-**
Học viện Quốc phòng	*7.159.240.000*	-	*7.159.240.000*	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	*15.927.906.568*	-	*15.927.906.568*	-
Các khoản phải thu khác và phải thu cho vay	**16.656.962.293**	**-**	**16.656.962.293**	**-**
Công ty TNHH Một Thành viên Mai Động	*13.000.000.000*	-	*13.000.000.000*	-
Các khoản phải thu khác	*3.656.962.293*	-	*3.656.962.293*	-
TỔNG CỘNG	**39.744.108.861**	**-**	**39.744.108.861**	**-**

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Nguyên liệu, vật liệu	676.811.083	-	2.581.608.666	(482.985.153)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.421.421.812.600	-	421.221.282.523	-
Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 (*)	*1.926.120.652.410*	-	*355.277.162.227*	-
Dự án The Charm Bình Dương	*474.890.854.874*	-	*2.204.092.121*	-
Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 – Phổ Yên	*14.595.766.075*	-	*20.457.137.356*	-
Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	*2.165.341.437*	-	*2.144.341.437*	-
Dự án Khu biệt thự nhà vườn Đại Lải	-	-	*33.159.774.655*	-
Các công trình xây lắp và kinh doanh bất động sản khác	*3.649.197.804*	-	*7.978.774.727*	-
Thành phẩm	-	-	2.237.047.126	(1.832.629.969)
TỔNG CỘNG	**2.422.098.623.683**	**-**	**426.039.938.315**	**(2.315.615.122)**

(*) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền 65 tỷ VND cho Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2.

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	2.315.615.122	6.203.210.643
Trừ: Sử dụng/Hoàn nhập dự phòng trong năm	(2.315.615.122)	(3.887.595.521)
Số cuối năm	-	2.315.615.122

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Hoa hồng môi giới cho các căn hộ chưa bàn giao	78.684.474.131	-
Chi phí khác	1.685.446.592	1.111.000.000
TỔNG CỘNG	**80.369.920.723**	**1.111.000.000**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	7.868.444.427	770.857.143	4.226.484.157	1.847.278.334	14.713.064.061
- Đầu tư XDCB hoàn thành	1.373.551.045	-	-	-	1.373.551.045
- Mua mới trong năm	-	-	12.867.674.500	141.536.364	13.009.210.864
Số cuối năm	9.241.995.472	770.857.143	17.094.158.657	1.988.814.698	29.095.825.970
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*1.572.767.000*	*505.857.188*	-	*678.851.015*	*2.757.475.203*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	6.570.827.636	675.375.367	1.266.904.776	1.213.416.483	9.726.524.262
- Khấu hao trong năm	91.570.069	27.552.000	1.433.235.000	388.331.802	1.940.688.871
Số cuối năm	6.662.397.705	702.927.367	2.700.139.776	1.601.748.285	11.667.213.133
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	1.297.616.791	95.481.776	2.959.579.381	633.861.851	4.986.539.799
Số cuối năm	2.579.597.767	67.929.776	14.394.018.881	387.066.413	17.428.612.837

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 12,1 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng như trình bày tại Thuyết minh số 22.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất
Nguyên giá:	
Số đầu năm	4.375.894.383
Số cuối năm	4.375.894.383
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	1.405.644.450
- Hao mòn trong năm	87.517.888
Số cuối năm	1.493.162.338
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	2.970.249.933
Số cuối năm	2.882.732.045

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng
Nguyên giá:	
Số đầu năm	57.777.144.124
Số cuối năm	57.777.144.124
Trong đó	
Đã khấu hao hết	-
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	38.264.260.666
- Khấu hao trong năm	2.413.982.000
Số cuối năm	40.678.242.666
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	19.512.883.458
Số cuối năm	17.098.901.458

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại Chợ Thương (Bắc Giang) và Chợ Bo (Thái Bình).

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*
Đầu tư vào công ty liên kết	146.059.882.143	-	146.059.882.143	-	-	-
TỔNG CỘNG	**146.059.882.143**	**-**	**146.059.882.143**	**-**	**-**	**-**

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này trong năm hiện tại như sau:

Đơn vị tính: VND

	Công ty Cổ phần Mekonghomes	*Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm	-	-	-
Tăng giá trị đầu tư	120.000.000.000	56.000.000.000	176.000.000.000
Giảm giá trị đầu tư	(30.000.000.000)	-	(30.000.000.000)
Số cuối năm	90.000.000.000	56.000.000.000	146.000.000.000
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu năm	-	-	-
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết:	42.948.253	16.933.890	59.882.143
Số cuối năm	42.948.253	16.933.890	59.882.143
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	90.042.948.253	56.016.933.890	146.059.882.143

17. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

17.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (*)	315.081.110.000	315.081.110.000	-	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	69.017.946.019	69.017.946.019	-	-
Công ty Cổ phần Thành Quân	38.940.433.086	38.940.433.086	-	-
Đội xây dựng số 5 (**)	10.199.076.505	10.199.076.505	10.199.076.505	10.199.076.505
Công ty Cổ phần Xây Dựng số 7	7.492.556.823	7.492.556.823	7.892.556.823	7.892.556.823
Phải trả cho người bán khác (***)	28.156.718.994	28.156.718.994	22.025.595.342	22.025.595.342
TỔNG CỘNG	**468.887.841.427**	**468.887.841.427**	**40.117.228.670**	**40.117.228.670**

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

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

(***) Số dư phải trả người bán khác ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm các khoản phải trả cho các nhà cung cấp và nhà thầu thi công tham gia vào các dự án bất động sản và các công trình xây dựng của Công ty.

17.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khách hàng nộp tiền theo tiến độ Hợp đồng mua bán của Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	1.193.170.354.943	-
Người mua trả tiền trước khác	2.550.500	-
TỔNG CỘNG	**1.193.172.905.443**	**-**
Trong đó:		
Các bên khác trả trước	*725.585.341.798*	-
Các bên liên quan trả trước (Thuyết minh số 31)	*467.587.563.645*	-

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp/cấn trừ trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	86.651.329.523	(84.283.630.201)	2.367.699.322
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.980.114.762	38.053.502.672	(23.499.766.169)	32.533.851.265
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.324.400.700	(1.229.532.700)	94.868.000
Tiền sử dụng đất	5.157.250.500	696.269.129.953	(701.426.380.453)	-
Các loại thuế khác	1.172.950.495	1.130.826.233	(2.303.776.728)	-
TỔNG CỘNG	**24.310.315.757**	**823.429.189.081**	**(812.743.086.251)**	**34.996.418.587**

	Số đầu năm	*Số phải thu trong năm*	*Số đã cấn trừ trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	6.660.657.377	100.596.221.004	(51.527.375.112)	55.729.503.269
TỔNG CỘNG	**6.660.657.377**	**100.596.221.004**	**(51.527.375.112)**	**55.729.503.269**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trích trước chi phí các dự án bất động sản	144.955.206.352	18.620.249.368
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	*131.862.351.222*	-
- Dự án Minh Khai	*8.255.741.817*	*8.255.741.817*
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 – Phổ Yên	*4.837.113.313*	*10.011.482.460*
- Dự án Khu biệt thự nhà vườn Đại Lải	-	*353.025.091*
Trích trước chi phí lãi vay	2.559.413.491	12.648.522.318
Trích trước chi phí công trình	3.500.155.860	3.990.756.527
Trích trước chi phí khác	262.281.387	-
TỔNG CỘNG	**151.277.057.090**	**35.259.528.213**

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	2.089.168.384	1.525.412.000
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1.206.419.795	1.206.417.000
TỔNG CỘNG	**3.295.588.179**	**2.731.829.000**
Dài hạn		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	17.108.697.239	19.761.624.883
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	2.110.234.497	3.316.654.292
TỔNG CỘNG	**19.218.931.736**	**23.078.279.175**

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Các khoản đặt cọc giữ chỗ mua sản phẩm các dự án bất động sản:	383.405.276.266	60.301.156.196
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	*368.332.576.792*	*34.703.893.998*
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 – Phổ Yên	*9.238.587.360*	*19.763.150.084*
- Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	*5.834.112.114*	*5.834.112.114*
Các khoản phải trả khác	15.134.462.101	7.685.398.331
TỔNG CỘNG	**398.539.738.367**	**67.986.554.527**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn các bên khác	*216.230.084.662*	*67.986.554.527*
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*182.309.653.705*	-

22. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22.1*)	-	-	722.379.429.043	(713.144.390.593)	9.235.038.450	9.235.038.450
Vay đối tượng khác (*Thuyết minh số 22.2*)	1.920.000.000	1.920.000.000	9.271.425.000	-	11.191.425.000	11.191.425.000
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả (*Thuyết minh số 22.3*)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	316.743.435.694	316.743.435.694	-	(316.743.435.694)	-	-
	418.663.435.694	**418.663.435.694**	**731.650.854.043**	**(1.029.887.826.287)**	**120.426.463.450**	**120.426.463.450**
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22.4*)	122.598.938.640	122.598.938.640	2.945.475.914	(2.003.288.931)	123.541.125.623	123.541.125.623
	122.598.938.640	**122.598.938.640**	**2.945.475.914**	**(2.003.288.931)**	**123.541.125.623**	**123.541.125.623**
TỔNG CỘNG	**541.262.374.334**	**541.262.374.334**	**734.596.329.957**	**(1.031.891.115.218)**	**243.967.589.073**	**243.967.589.073**

22. VAY (tiếp theo)

22.1 *Vay ngắn hạn ngân hàng*

Bên cho vay	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đống Đa	9.235.038.450	Thời hạn vay 6 tháng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023.	9%/năm	Phương tiện vận tải thuộc quyền sở hữu của Công ty *(Thuyết minh số 13)*
TỔNG CỘNG	**9.235.038.450**			

22.2 *Vay ngắn hạn đối tượng khác*

Bên cho vay	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Ông Trần Văn Trúc	9.271.425.000	Gốc vay đáo hạn vào 31 tháng 7 năm 2023. Lãi thanh toán vào ngày đáo hạn	6%/năm	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	1.500.000.000	Gốc vay đáo hạn vào ngày 5 tháng 10 năm 2023.	0%/năm	Không có tài sản đảm bảo
Cá nhân khác	420.000.000			Không có tài sản đảm bảo
TỔNG CỘNG	**11.191.425.000**			

22.3 *Vay dài hạn đối tượng khác đến hạn trả*

Bên cho vay	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva	100.000.000.000	Gốc vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	0%/năm	Không có tài sản đảm bảo
TỔNG CỘNG	**100.000.000.000**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*100.000.000.000*			
Vay dài hạn	-			

22. VAY (tiếp theo)

22.4 *Vay ngân hàng dài hạn*

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Sở giao dịch	121.941.408.954	Gốc vay có kỳ hạn 24 tháng đến 36 tháng. Gốc vay đáo hạn từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024, lãi vay được trả hàng quý	10,7%/năm, sau đó thay đổi theo biểu lãi suất của ngân hàng. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là từ 12,37%/năm đến 17%/năm	Một số Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam *(Thuyết minh số 6)*.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đống Đa	1.599.716.669	Gốc vay có kỳ hạn 60 tháng. Gốc vay đáo hạn vào ngày 2 tháng 6 năm 2027, lãi vay được trả hàng quý	8,2%/năm trong 12 tháng đầu tiên. Các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở (+) 4%	Phương tiện vận tải thuộc quyền sở hữu của Công ty *(Thuyết minh số 13)*
TỔNG CỘNG	**123.541.125.623**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	-			
Vay dài hạn	*123.541.125.623*			

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn thuộc cổ đông công ty mẹ						
	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm trước							
Số đầu năm	610.156.420.000	1.896.666.000	2.100.000.000	56.608.219	87.291.570.152	25.915.833.885	727.417.098.256
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	61.201.564.306	60.347.928	61.261.912.234
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu	57.962.060.000	-	-	-	(57.962.060.000)	-	-
- Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	(5.919.149.483)	(5.919.149.483)
Số cuối năm	668.118.480.000	1.896.666.000	2.100.000.000	56.608.219	90.531.074.458	20.057.032.330	782.759.861.007
Năm nay							
Số đầu năm	668.118.480.000	1.896.666.000	2.100.000.000	56.608.219	90.531.074.458	20.057.032.330	782.759.861.007
- Tăng vốn trong năm (*)	334.057.400.000	8.834.770.000	-	-	-	-	342.892.170.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	73.392.430.233	46.145.105	73.438.575.338
Số cuối năm	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

(*) Trong năm, căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 2010/2021/NQ-ĐHĐCĐ-MKG ngày 20 tháng 10 năm 2021 và Nghị quyết số 11/2022/NQ-HĐQT-MKG ngày 25 tháng 4 năm 2022 của Hội đồng Quản trị, Công ty đã thực hiện chào bán 33.405.740 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư khác.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	668.118.480.000	610.156.420.000
Vốn góp tăng trong năm	334.057.400.000	57.962.060.000
Số cuối năm	1.002.175.880.000	668.118.480.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã chia	**-**	***57.962.060.000***

23.3 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	**-**	**57.962.060.000**
Cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 9,5 cổ phiếu mới/100 cổ phiếu đang sở hữu	-	57.962.060.000
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12	**-**	**-**

23.4 *Cổ phiếu*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**100.217.588**	**66.811.848**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**100.217.588**	**66.811.848**
Cổ phiếu phổ thông	*100.217.588*	*66.811.848*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**100.217.588**	**66.811.848**
Cổ phiếu phổ thông	*100.217.588*	*66.811.848*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết và giao dịch chính thức trên Sàn Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là VC3 từ ngày 13 tháng 12 năm 2007. Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

24. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**514.209.618.219**	**200.866.646.704**
Trong đó:		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	*507.634.366.820*	*189.971.030.291*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*3.561.371.853*	*3.773.534.499*
Doanh thu bán hàng hóa	*3.013.879.546*	*6.039.020.096*
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	*1.083.061.818*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**514.209.618.219**	**200.866.646.704**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*361.187.498.944*	*200.866.646.704*
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*153.022.119.275*	-

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi và cho vay	21.359.322.579	31.306.968.607
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	12.900.000.000	13.921.526.751
TỔNG CỘNG	**34.259.322.579**	**45.228.495.358**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn kinh doanh bất động sản	353.174.857.226	103.388.368.833
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.911.273.400	2.279.418.981
Giá vốn của hàng hóa đã bán	2.799.153.869	2.779.072.817
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	1.039.743.000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.917.040.671)	(3.821.540.378)
TỔNG CỘNG	**357.968.243.824**	**105.665.063.253**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	24.429.436.381	16.296.342.011
TỔNG CỘNG	**24.429.436.381**	**16.296.342.011**

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	21.978.962.721	-
Chi phí khác	1.863.600.000	-
TỔNG CỘNG	**23.842.562.721**	**-**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	15.280.857.394	23.267.633.735
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.945.522.019	7.941.777.078
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.940.308.436	1.064.000.099
Thuế, phí và lệ phí	394.437.206	578.620.845
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	-	449.393.527
Chi phí bằng tiền khác	5.488.668.685	10.535.617.410
Hoàn nhập dự phòng	-	(10.076.026.145)
TỔNG CỘNG	**32.049.793.740**	**33.761.016.549**

28. THU NHẬP, CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**3.552.112.785**	**13.029.668.238**
Xử lý nợ phải trả tồn động	2.841.375.039	13.008.369.754
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	21.298.484
Tiền phạt thu được	198.997.000	-
Thu nhập khác	511.740.746	-
Chi phí khác	**17.280.344.697**	**24.146.173.410**
Các khoản phạt	10.428.807.692	3.722.067.409
Xử lý các khoản đầu tư	6.146.561.505	16.515.302.218
Chi phí khác	704.975.500	3.908.803.783
LỖ KHÁC THUẦN	**(13.728.231.912)**	**(11.116.505.172)**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí hình thành bất động sản trong năm	2.306.950.669.571	191.058.883.007
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.634.912.009	12.575.796.890
Chi phí nhân công	15.280.857.394	23.097.249.667
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	4.442.188.759	5.586.112.920
Chi phí khác bằng tiền	7.524.705.891	10.691.958.185
Hoàn nhập dự phòng	(1.917.040.671)	(13.897.566.523)
TỔNG CỘNG	**2.369.916.292.953**	**229.112.434.146**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	38.053.502.672	17.994.302.843
Thu nhập thuế hoãn lại	(14.981.523.647)	-
TỔNG CỘNG	**23.071.979.025**	**17.994.302.843**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**96.510.554.363**	**79.256.215.077**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	19.302.110.873	15.851.243.015
Các điều chỉnh tăng		
Các khoản phạt thuế	2.085.761.511	754.248.102
Chi phí trích lập dự phòng	-	7.509.609.275
Chi phí không hợp lệ khác	1.696.022.305	5.317.531.401
Lợi thế thương mại phân bổ	-	89.878.708
Tài sản thuế TNDN hoãn lại do lỗ tính thuế chưa được ghi nhận	60.765	-
Thu nhập không chịu thuế	-	(2.595.382.662)
Các điều chỉnh giảm		
Điều chỉnh hợp nhất	(11.976.429)	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước	-	(786.489.812)
Thu nhập không chịu thuế	-	(210.996.368)
Giảm 30% thuế TNDN theo Nghị định số 92/2021/NĐ-CP của Chính phủ	-	(7.935.338.815)
Chi phí thuế TNDN	**23.071.979.025**	**17.994.302.843**

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
1% thuế TNDN tạm nộp cho khoản nhận tiền trước từ người mua theo tiến độ của Hợp đồng mua bán bất động sản	14.981.523.647	-	14.981.523.647	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	***14.981.523.647***	***-***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			***14.981.523.647***	***-***

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư 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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh	Bên liên quan khác đến ngày 22 tháng 12 năm 2022
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 Bùi Hoàng Phương	Trưởng ban kiểm soát
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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	Công ty liên kết	Góp vốn	56.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Mekonghomes	Công ty liên kết	Góp vốn	120.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh	Bên liên quan khác đến ngày 22 tháng 12 năm 2022	Ứng trước hợp đồng tư vấn chiến lược kinh doanh và phân phối	101.452.426.257	21.452.426.257
		Hoa hồng môi giới	100.592.836.852	-
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT	Bán sản phẩm bất động sản	65.690.335.762	-
Ông Kiều Xuân Phan	Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT	Bán sản phẩm bất động sản	87.331.783.513	-

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

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

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (31 tháng 12 năm 2021: 0).

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn khách hàng *(Thuyết minh số 7.1)*				
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT	Bán sản phẩm bất động sản	3.780.292.400	-
Ông Kiều Xuân Phan	Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT	Bán sản phẩm bất động sản	5.102.865.400	-
TỔNG CỘNG			**8.883.157.800**	**-**
Trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 7.2)*				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh	Bên liên quan khác đến ngày 22 tháng 12 năm 2022	Ứng trước hợp đồng tư vấn chiến lược kinh doanh và phân phối	101.452.426.257	21.452.426.257
TỔNG CỘNG			**101.452.426.257**	**21.452.426.257**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn *(Thuyết minh số 17.2)*				
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản theo tiến độ	257.326.269.200	-
Ông Kiều Xuân Phan	Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản theo tiến độ	190.441.210.945	-
Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản theo tiến độ	19.820.083.500	-
TỔNG CỘNG			**467.587.563.645**	**-**
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 21)*				
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản	91.902.239.000	-
Ông Kiều Xuân Phan	Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản	83.328.813.455	-
Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản	7.078.601.250	-
TỔNG CỘNG			**182.309.653.705**	**-**

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập (bao gồm Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác) của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chủ tịch và thành viên HĐQT không kiêm nhiệm	746.141.000	746.172.000
Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ban Tổng Giám đốc	2.144.005.000	1.824.888.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc khác	855.828.000	622.313.000
TỔNG CỘNG	**3.745.974.000**	**3.193.373.000**

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	1.315.751.000	1.282.725.000
TỔNG CỘNG	**1.315.751.000**	**1.282.725.000**

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	73.392.430.233	61.201.564.306
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**73.392.430.233**	**61.201.564.306**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	73.492.996	66.811.848
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	**73.492.996**	**66.811.848**
Lãi trên cổ phiếu		
- *Lãi cơ bản trên cổ phiếu*	*999*	*916*
- *Lãi suy giảm trên cổ phiếu*	*999*	*916*

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất.

33. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dưới 1 năm	5.019.800.000	5.019.800.000
Trên 1 - 5 năm	2.566.866.667	4.905.866.667
TỔNG CỘNG	**7.586.666.667**	**9.925.666.667**

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 kết các thỏa thuận ba (3) 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 khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

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

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

Kiều Thị Thu Trang	Phan Tạ Thanh Huyền	Đặng Minh Huệ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2023 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn