



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ II NĂM 2023**

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

<b>MỤC LỤC</b>	<b>Trang</b>
1. Mục lục	1
2. Thông tin chung	2
3. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
5. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	8
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
7. Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 30

11:00  
C  
1  
N  
0M

# 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 cấp các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 25 vào ngày 25 tháng 7 năm 2023.

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 Doanh nghiệp. 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 14/04/2022
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14/04/2022
Ông Phạm Xuân Ưởng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14/04/2022
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14/04/2022
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14/04/2022

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Văn Tuyển	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 20/04/2023
Ông Bùi Hoàng Phương	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 20/04/2023
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14/04/2022
Bà Phạm Thị Vân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14/04/2022

### 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.

# 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 cho kỳ kế toán Quý II năm 2023.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con vào ngày 30 tháng 06 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý II năm 2023 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý II năm 2023 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

**Đặng Minh Huệ**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 07 năm 2023

118  
T  
HẬP  
ĐOÀN  
KÔNG  
-TP.

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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
 Cho Quý II của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3,406,800,668,344</b>	<b>3,494,118,345,865</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>IV.1</b>	<b>327,623,625,618</b>	<b>132,308,829,052</b>
1. Tiền	111		5,762,625,618	49,308,829,052
2. Các khoản tương đương tiền	112		321,861,000,000	83,000,000,000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>40,000,000,000</b>	<b>312,000,000,000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	IV.2	40,000,000,000	312,000,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>535,098,316,873</b>	<b>491,611,469,138</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV.3	67,191,346,090	54,921,566,558
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV.4	468,004,769,131	405,430,239,810
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		13,000,000,000	13,000,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	IV.5	27,077,409,587	58,003,771,631
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	IV.6	(40,175,207,935)	(39,744,108,861)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>IV.7</b>	<b>2,339,963,747,152</b>	<b>2,422,098,623,683</b>
1. Hàng tồn kho	141		2,339,963,747,152	2,422,098,623,683
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>164,114,978,701</b>	<b>136,099,423,992</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		78,040,284,024	80,369,920,723
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		48,034,981,677	55,729,503,269
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		38,039,713,000	-

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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội

Cho Quý II của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>215,061,217,634</b>	<b>219,230,028,656</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>18,041,096,136</b>	<b>18,137,809,926</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		18,020,096,136	18,020,096,136
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		21,000,000	117,713,790
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>18,910,285,070</b>	<b>20,311,344,882</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	IV.8	16,071,311,968	17,428,612,837
- Nguyên giá	222		27,523,058,970	29,095,825,970
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(11,451,747,002)	(11,667,213,133)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	IV.9	2,838,973,102	2,882,737,045
- Nguyên giá	228		4,375,894,383	4,375,894,383
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1,536,921,281)	(1,493,162,338)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>IV.10</b>	<b>15,891,910,458</b>	<b>17,098,901,458</b>
- Nguyên giá	231		57,777,144,124	57,777,144,124
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(41,885,233,666)	(40,678,242,666)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>708,910,335</b>	<b>2,222,263,087</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	IV.11	708,910,335	2,222,263,087
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>146,075,426,332</b>	<b>146,059,882,143</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	IV.12	146,075,426,332	146,059,882,143
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15,433,589,303</b>	<b>15,399,827,160</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		77,328,318	418,303,513
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		15,356,260,985	14,981,523,647
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>3,621,861,885,978</b>	<b>3,713,348,374,521</b>

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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội

Cho Quý II của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2,397,901,642,178</b>	<b>2,514,257,768,176</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2,336,947,569,948</b>	<b>2,371,497,710,817</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV.13	365,966,496,027	468,887,841,427
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	IV.14	1,071,817,084,670	1,193,172,905,443
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	IV.15	50,806,824,970	34,996,418,587
4. Phải trả người lao động	314		1,404,716,000	757,569,675
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	IV.16	149,875,641,858	151,277,057,090
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	IV.17	3,295,588,180	3,295,588,179
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	IV.18	400,031,333,681	398,539,738,367
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	IV.19	293,605,755,963	120,426,463,450
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		144,128,599	144,128,599
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>60,954,072,230</b>	<b>142,760,057,359</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	IV.17	17,594,046,605	19,218,931,736
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	IV.19	43,360,025,625	123,541,125,623
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội  
Cho Quý II của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1,223,960,243,800</b>	<b>1,199,090,606,345</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>IV.20</b>	<b>1,223,960,243,800</b>	<b>1,199,090,606,345</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,002,175,880,000	1,002,175,880,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,002,175,880,000	1,002,175,880,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10,731,436,000	10,731,436,000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2,100,000,000	2,100,000,000
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		56,608,219	56,608,219
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		188,731,038,434	163,923,504,691
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		163,923,504,691	90,531,074,458
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		24,807,533,743	73,392,430,233
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		20,165,281,147	20,103,177,435
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>3,621,861,885,978</b>	<b>3,713,348,374,521</b>



Ngày 28 tháng 07 năm 2023

Kiều Thị Thu Trang  
Người lập biểu

Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng

Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc



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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội

Cho Quý II của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý II		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	IV.21	120,888,952,969	3,641,652,750	191,003,938,613	5,304,072,299
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	IV.21	120,888,952,969	3,641,652,750	191,003,938,613	5,304,072,299
4. Giá vốn hàng bán	11	IV.22	84,046,014,100	2,720,776,917	126,677,577,427	3,334,448,281
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		36,842,938,869	920,875,833	64,326,361,186	1,969,624,018
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	IV.23	447,308,005	17,321,790,032	3,404,767,970	26,468,583,646
7. Chi phí tài chính	22	IV.24	7,874,866,406	6,953,797,857	15,469,235,432	10,919,447,718
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4,874,866,406	6,953,797,857	9,469,235,432	10,919,447,718
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(34,058,101)	-	75,426,332	-
9. Chi phí bán hàng	25		180,004,560	-	2,329,572,022	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	IV.25	8,814,876,812	8,206,535,077	18,189,074,273	13,894,205,478
11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20,386,440,995	3,082,332,931	31,818,673,761	3,624,554,468
12. Thu nhập khác	31		1,272,076,796	20,313,801	1,279,493,714	510,914,468
13. Chi phí khác	32		1,349,144,285	1,622,996,625	1,349,144,921	1,646,418,964
14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	40		(77,067,489)	(1,602,682,824)	(69,651,207)	(1,135,504,496)
15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	50		20,309,373,506	1,479,650,107	31,749,022,554	2,489,049,972
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	IV.26	5,201,027,004	5,750,118,524	7,194,240,294	7,450,662,381
17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	IV.27	647,596,501	5,129,569,875	374,737,338	6,623,544,974
18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN	60		15,755,943,003	859,101,458	24,929,519,598	1,661,932,565
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		15,743,298,517	859,100,880	24,807,533,743	1,631,445,973
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		12,644,486	578,013,183	121,985,855	30,486,592
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	IV.29	157.2	12.9	248.8	24.0



Ngày 28 tháng 07 năm 2023

Kiều Thị Thu Trang  
Người lập biểu

Phan Tạ Thanh Huyền  
Kế toán trưởng

Đặng Minh Huệ  
Tổng Giám đốc

Handwritten signature and notes in red ink at the bottom center.

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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội

Cho Quý II của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>31,749,022,554</b>	<b>2,489,049,972</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02	1,035,283,812	1,897,403,880
- Các khoản dự phòng	03	(431,099,074)	(642,192,271)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2,640,934,936)	(26,468,583,646)
- Chi phí lãi vay	06	9,469,235,432	10,919,447,718
- Các khoản điều chỉnh khác	06	-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>20</b>	<b>39,181,507,788</b>	<b>(11,804,874,347)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(36,858,969,717)	(170,767,544,266)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	82,134,876,531	(1,727,884,492,884)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(102,080,562,329)	1,538,708,946,880
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2,670,611,894	(34,991,996,559)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(9,070,707,475)	(18,573,886,671)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5,142,671,960)	(21,519,039,365)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(6,000,000,000)	(473,700,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(35,165,915,268)</b>	<b>(447,306,587,212)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(3,002,993,785)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	132,000,000,000	155,869,342,460
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(120,000,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	42,900,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5,062,519,319	14,549,926,057
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>137,062,519,319</b>	<b>90,316,274,732</b>

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

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội

Cho Quý II của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các CSH, mua lại cp của DN đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	183,254,330,963	637,862,633,051
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(89,836,138,448)	(36,830,927,173)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>93,418,192,515</b>	<b>601,031,705,878</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>195,314,796,566</b>	<b>244,041,393,398</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>132,308,829,052</b>	<b>390,085,810,667</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>327,623,625,618</b>	<b>634,127,204,065</b>

Ngày 28 tháng 07 năm 2023

  
 Kiều Thị Thu Trang  
 Người lập biểu

  
 Phan Tạ Thanh Huyền  
 Kế toán trưởng

  
 Đặng Minh Huệ  
 Tổng Giám đốc


# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội

Cho Quý II của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

#### 1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông ("Công ty") - trước đây Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 - là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2002. Sau đó, Công ty cũng nhận được cấp các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 25 vào ngày 25 tháng 7 năm 2023.

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.

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.

#### 2. Cơ cấu tổ chức Tập đoàn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có 02 Công ty con và 02 Công ty liên kết:

Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Hoạt động chính
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông	80%	80%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Hoàng Kim Thái Nguyên	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Mekonghomes	30%	30%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	35%	35%	Kinh doanh bất động sản

### II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 1. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

#### 2. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và các Công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

#### 3. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (VND).

#### 4. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội

Cho Quý II của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam 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.

#### 5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho Quý I của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

### III. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 2. Hàng tồn kho

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội

Cho Quý II của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### Hàng hoá bất động sản

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

Giá thành của hàng hoá bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

### Hàng tồn kho khác

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

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

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

### Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

### 3. Các khoản phải thu

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội

Cho Quý II của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

---

#### 4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

#### 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 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 là bên cho thuê:**

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

#### 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.