



**MEKONG GROUP**

Tổng hợp nguồn lực - Xây dựng ước mơ

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**QUÝ I NĂM 2022**

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

## MỤC LỤC

|  | Trang   |
|--|---------|
| 1. Mục lục                             | 1       |
| 2. Thông tin chung                     | 2       |
| 3. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc       | 3       |
| 4. Bảng cân đối kế toán riêng          | 4 - 7   |
| 5. Báo cáo kết quả kinh doanh riêng    | 8       |
| 6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng    | 9 - 10  |
| 7. Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng | 11 - 26 |

# 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")** - trước đây là **Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 (Vinaconex 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 23 vào ngày 01 tháng 09 năm 2021.

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 năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                       |            |                          |
|-----------------------|------------|--------------------------|
| Ông Bùi Hoàng Phương  | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 14/04/2022 |
| 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 riêng của Công ty cho kỳ kế toán Quý I năm 2022.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho quý I năm 2022 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán quý I năm 2022 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 20 tháng 4 năm 2022.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



**Kiều Xuân Nam**

**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 04 năm 2022



# 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, TP Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

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>1.809.832.121.790</b> | <b>1.389.194.450.354</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>IV.1</b> | <b>416.842.543.155</b>   | <b>293.078.630.273</b>   |
| 1. Tiền   | 111        |             | 10.862.543.155           | 153.098.630.273          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 405.980.000.000          | 139.980.000.000          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> | <b>IV.2</b> | <b>243.085.150.680</b>   | <b>263.599.342.460</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        | 243.085.150.680          | 263.599.342.460          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>542.407.977.638</b>   | <b>401.244.367.697</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | IV.3        | 60.852.264.005           | 60.444.293.246           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | IV.4        | 277.163.538.168          | 262.944.742.592          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |             | 93.800.000.000           | 93.800.000.000           |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | IV.5        | 150.336.284.326          | 23.799.440.720           |
| 7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137        | IV.6        | (39.744.108.861)         | (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>599.667.116.659</b>   | <b>423.502.323.193</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 601.982.731.781          | 425.817.938.315          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)               | 149        |             | (2.315.615.122)          | (2.315.615.122)          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>7.829.333.658</b>     | <b>7.769.786.731</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        |             | -                        | 1.111.000.000            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 7.714.263.826            | 6.658.786.731            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        |             | 115.069.832              | -                        |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                        | -                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                        | -                        |



# 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, TP Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán (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>111.090.397.781</b>   | <b>110.330.985.524</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |              | <b>96.713.790</b>        | <b>117.713.790</b>       |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |              | -                        | -                        |
| 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        |              | 96.713.790               | 117.713.790              |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)        | 219        |              | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |              | <b>7.667.164.385</b>     | <b>7.956.789.732</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | IV.8         | 4.718.793.924            | 4.986.539.799            |
| - Nguyên giá                                    | 222        |              | 14.713.064.061           | 14.713.064.061           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 223        |              | (9.994.270.137)          | (9.726.524.262)          |
| 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         | 2.948.370.461            | 2.970.249.933            |
| - Nguyên giá                                    | 228        |              | 4.375.894.383            | 4.375.894.383            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 229        |              | (1.427.523.922)          | (1.405.644.450)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | <b>IV.10</b> | <b>18.305.892.458</b>    | <b>19.512.883.458</b>    |
| - Nguyên giá                                    | 231        |              | 57.777.144.124           | 57.777.144.124           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 232        |              | (39.471.251.666)         | (38.264.260.666)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |              | <b>3.126.949.727</b>     | <b>1.586.012.681</b>     |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |              | -                        | -                        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |              | 3.126.949.727            | 1.586.012.681            |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> | <b>IV.11</b> | <b>81.000.000.000</b>    | <b>80.000.000.000</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |              | 81.000.000.000           | 80.000.000.000           |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        |              | -                        | -                        |
| 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>893.677.421</b>       | <b>1.157.585.863</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        |              | 872.677.421              | 1.157.585.863            |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |              | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |              | 21.000.000               | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>      | <b>270</b> |              | <b>1.920.922.519.571</b> | <b>1.499.525.435.878</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, TP Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| Chỉ tiêu  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>1.157.790.522.064</b> | <b>737.050.736.521</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>1.012.113.304.249</b> | <b>591.373.518.706</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | IV.12       | 33.515.712.215           | 40.117.228.670         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | IV.13       | 3.707.413.737            | -                      |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước              | 313        | IV.14       | 21.261.123.720           | 24.263.894.093         |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | -                        | 1.437.219.910          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | IV.15       | 24.930.713.549           | 35.259.528.213         |
| 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.16       | 1.084.034.870            | 2.731.829.000          |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | IV.17       | 362.458.863.276          | 67.986.554.527         |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | IV.18       | 564.241.614.283          | 418.663.435.694        |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                        | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | 913.828.599              | 913.828.599            |
| 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>145.677.217.815</b>   | <b>145.677.217.815</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.16       | 23.078.279.175           | 23.078.279.175         |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        |             | -                        | -                      |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | IV.18       | 122.598.938.640          | 122.598.938.640        |
| 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, TP Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán (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>763.131.997.507</b>   | <b>762.474.699.357</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>IV.19</b> | <b>763.131.997.507</b>   | <b>762.474.699.357</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |              | 668.118.480.000          | 668.118.480.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |              | 668.118.480.000          | 668.118.480.000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |              | -                        | -                        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |              | 1.896.666.000            | 1.896.666.000            |
| 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        |              | 90.960.243.288           | 90.302.945.138           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |              | 90.302.945.138           | 42.913.722.683           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |              | 657.298.150              | 47.389.222.455           |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 422        |              | -                        | -                        |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</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>1.920.922.519.571</b> | <b>1.499.525.435.878</b> |

Ngày 20 tháng 04 năm 2022

Người lập biểu



Kiều Thị Thu Trang

Kế toán trưởng



Phan Tạ Thanh Huyền



Chủ tịch HĐQT

Kiều Xuân Nam



# 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, TP Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | QUÝ I         |               | 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.20       | 1.662.419.549 | 3.892.000.009 | 1.662.419.549                      | 3.892.000.009 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -             |               |                                    |               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    | IV.20       | 1.662.419.549 | 3.892.000.009 | 1.662.419.549                      | 3.892.000.009 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | IV.21       | 1.255.863.635 | 2.433.160.268 | 1.255.863.635                      | 2.433.160.268 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 406.555.914   | 1.458.839.741 | 406.555.914                        | 1.458.839.741 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | IV.22       | 8.858.441.891 | 4.314.120.150 | 8.858.441.891                      | 4.314.120.150 |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | IV.23       | 2.726.454.293 | 627.554.859   | 2.726.454.293                      | 627.554.859   |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                        | 23    |             | 2.726.454.293 | 627.554.859   | 2.726.454.293                      | 627.554.859   |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    |             | -             | -             | -                                  | -             |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | IV.24       | 5.687.642.901 | 4.412.421.471 | 5.687.642.901                      | 4.412.421.471 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 850.900.611   | 732.983.561   | 850.900.611                        | 732.983.561   |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |             | -             | -             | -                                  | -             |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |             | 23.422.339    | 297.487.499   | 23.422.339                         | 297.487.499   |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | (23.422.339)  | (297.487.499) | (23.422.339)                       | (297.487.499) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 827.478.272   | 435.496.062   | 827.478.272                        | 435.496.062   |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | IV.25       | 170.180.122   | 87.099.212    | 170.180.122                        | 87.099.212    |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 52    |             | -             |               |                                    |               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 657.298.150   | 348.396.850   | 657.298.150                        | 348.396.850   |

Người lập biểu

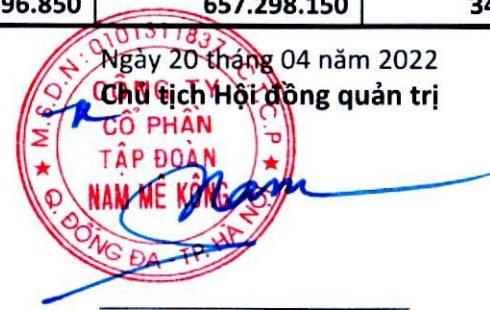
Kiều Thị Thu Trang

Kế toán trưởng

Phan Tạ Thanh Huyền

Ngày 20 tháng 04 năm 2022

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Kiều Xuân Nam



# 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, TP Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

| 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>827.478.272</b>                | <b>435.496.062</b>       |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>                              |           |                                   |                          |
| - Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư                          | 02        | 1.496.616.347                     | 1.134.238.500            |
| - Các khoản dự phòng  | 03        | -                                 | -                        |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá                                     | 04        | -                                 | -                        |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                   | 05        | (8.858.441.891)                   | (4.314.120.150)          |
| - Chi phí lãi vay   | 06        | 2.726.454.293                     | 627.554.859              |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                     | 06        | -                                 | -                        |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi vốn lưu động</b> | <b>08</b> | <b>(3.807.892.979)</b>            | <b>(2.116.830.729)</b>   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                 | 09        | (118.487.466.030)                 | (334.030.898.846)        |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                       | 10        | (157.075.505.100)                 | (2.114.972.981)          |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                 | 11        | 275.161.606.954                   | 110.663.426.968          |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                  | 12        | 1.395.908.442                     | (2.354.917.636)          |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                             | 13        | -                                 | -                        |
| - Tiền lãi vay đã trả   | 14        | (21.815.742.659)                  | (627.554.859)            |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                             | 15        | -                                 | (1.000.000.000)          |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                         | 16        | -                                 | -                        |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                        | 17        | -                                 | -                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>            | <b>20</b> | <b>(24.629.091.372)</b>           | <b>(231.581.748.083)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                  |           |                                   |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác    | 21        | -                                 | -                        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác | 22        | -                                 | -                        |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác         | 23        | -                                 | (120.000.000.000)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24        | -                                 | -                        |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                      | 25        | (1.000.000.000)                   | -                        |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                  | 26        | -                                 | 180.724.249.670          |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia          | 27        | 3.814.825.665                     | 395.216.040              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                | <b>30</b> | <b>2.814.825.665</b>              | <b>61.119.465.710</b>    |

1837  
TY  
HÀN  
ĐOÀN  
KÔNG  
TP. H



# 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, TP Hà Nội

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

| 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 CSH             | 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        | 162.987.001.022                   | 120.000.000.000         |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay  | 34        | (17.408.822.433)                  | (8.914.000.000)         |
| 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>145.578.178.589</b>            | <b>111.086.000.000</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>               | <b>50</b> | <b>123.763.912.882</b>            | <b>(59.376.282.373)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                              | <b>60</b> | <b>293.078.630.273</b>            | <b>61.980.672.546</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>416.842.543.155</b>            | <b>2.604.390.173</b>    |

Người lập biểu

Kiều Thị Thu Trang

Kế toán trưởng

Phan Tạ Thanh Huyền

Ngày 20 tháng 04 năm 2022

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Kiều Xuân Nam

# 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, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ 1 NĂM 2022**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### I. 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 T.p 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 23 vào ngày 01 tháng 09 năm 2021.

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

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

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.

Báo cáo tài chính Riêng Quý 1 năm 2022 của Công ty bao gồm Văn phòng Công ty và đơn vị hạch toán phụ thuộc Công ty.

### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, Công ty có 02 công ty con và 01 công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty 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%               | Thôn Hà Thôn, xã Bảo Ninh, T.p Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình                                | Kinh doanh bất động sản |
| 2   | Công ty TNHH Một thành viên Hoàng Kim Thái Nguyên | 100%                 | 100%              | Xóm Hộ, Xã Nam Tiến, Thị xã Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên                                   | Kinh doanh bất động sản |
| 3   | Công ty Cổ phần Mekonghomes                       | 40%                  | 40%               | Tầng 11, tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội | 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 là Nhật ký chung.

#### 2. Kỳ kế toán năm

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

#### 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

1. Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành



# 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, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ 1 NĂM 2022**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## 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

#### **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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hoá bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của hàng hoá bất động sản đó.

#### **Hàng tồn kho khác**

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

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

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

#### **Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

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

01  
C  
C  
T  
NAI  
WG



# 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, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ 1 NĂM 2022**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

### **3. Các khoản phải thu**

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

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

### **4. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

### **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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

#### ***Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê:***

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

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

13  
N  
P  
P  
E  
M  
A



## **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, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ 1 NĂM 2022**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### **6. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

### **Quyền sử dụng đất**

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

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

### **7. Khấu hao và hao mòn**

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

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

### **8. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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



# 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, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ 1 NĂM 2022**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

## **9. Chi phí đi vay**

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

## **10. Chi phí trả trước**

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

## **11. Các khoản đầu tư**

### **Đầu tư vào công ty con**

Khoản đầu tư vào công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

### **Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư**

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

## **12. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

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

## **13. Các khoản dự phòng**

### **Dự phòng chung**

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.



# 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, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ 1 NĂM 2022**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

#### **Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ**

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

#### **14. Ghi nhận doanh thu**

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

##### **Doanh thu bán hàng**

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

##### **Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

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

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

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

##### **Doanh thu cho thuê**

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

##### **Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư**

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

##### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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



## **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, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ 1 NĂM 2022**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

### ***Tiền lãi***

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

### ***Cổ tức***

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

### ***15. Hợp đồng xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu của dự án. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

### ***16. Thuế thu nhập hiện hành***

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

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

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

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

# 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, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ 1 NĂM 2022

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CĐKT

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

|                                | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt                       | 322.554.093            | 8.492.059.208          |
| Tiền gửi ngân hàng             | 10.539.989.062         | 144.606.571.065        |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 405.980.000.000        | 139.980.000.000        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>416.842.543.155</b> | <b>293.078.630.273</b> |

(\*) Là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn dưới 3 tháng.

### 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|   | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------------------|------------------------|
| Tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng | 243.085.150.680        | 263.599.342.460        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>243.085.150.680</b> | <b>263.599.342.460</b> |

(\*) Là các khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4% tới 5%/năm.

### 3. Phải thu khách hàng

|  | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu khách hàng bất động sản         | 33.777.800.277        | 25.039.217.995        |
| - Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên     | 18.020.096.136        | 18.020.096.136        |
| - Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên | 15.757.704.141        | 7.019.121.859         |
| Phải thu khách hàng công trình xây lắp   | 24.454.395.963        | 24.454.395.963        |
| Phải thu khách hàng khác                 | 2.620.067.765         | 10.950.679.288        |
| <b>Cộng</b>                              | <b>60.852.264.005</b> | <b>60.444.293.246</b> |

### 4. Trả trước người bán

|  | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|--|------------------------|------------------------|
| Trả trước các nhà thầu - Bất động sản    | 264.226.898.646        | 250.078.383.348        |
| - Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2            | 48.939.126.014         | 34.954.302.316         |
| - Dự án The Charm Bình Dương             | 202.115.676.000        | 202.115.676.000        |
| - Các dự án bất động sản khác            | 13.172.096.632         | 13.008.405.032         |
| Trả trước người bán - Công trình xây lắp | 7.677.195.019          | 7.677.195.019          |
| Trả trước người bán khác                 | 5.259.444.503          | 5.189.164.225          |
| <b>Cộng</b>                              | <b>277.163.538.168</b> | <b>262.944.742.592</b> |

### 5. Phải thu khác

|  | Số cuối kỳ             | Số đầu năm            |
|--|------------------------|-----------------------|
| Tạm ứng cho nhân viên  | 3.447.239.951          | 3.012.514.951         |
| Tạm ứng cho các Chủ nhiệm đội thi công các công trình giao khoán | 5.755.576.519          | 7.379.337.619         |
| Tạm ứng chi phí Dự án (Bồi thường GPMB, tạm nộp tiền đất...)     | 120.910.779.972        | 1.623.761.100         |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC                   | 2.930.472.638          | 2.930.472.638         |
| Phải thu lãi tiền gửi, cho vay                                   | 7.444.750.045          | 5.366.305.868         |
| Các khoản phải thu khác  | 9.847.465.201          | 3.487.048.544         |
| <b>Cộng</b>  | <b>150.336.284.326</b> | <b>23.799.440.720</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, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ 1 NĂM 2022**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 6. Dự phòng nợ phải thu khó đòi

|                     | Số cuối kỳ            |                        | Số đầu năm            |                        |
|---------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                     | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
| Phải thu khách hàng | 26.744.108.861        | -                      | 26.744.108.861        | -                      |
| Phải thu cho vay    | 13.000.000.000        | -                      | 13.000.000.000        | -                      |
| <b>Cộng</b>         | <b>39.744.108.861</b> | <b>-</b>               | <b>39.744.108.861</b> | <b>-</b>               |

### 7. Hàng tồn kho

|   | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------------------|------------------------|
| Nguyên vật liệu                               | 2.581.608.666          | 2.581.608.666          |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang           | 597.164.075.989        | 420.999.282.523        |
| - Chi phí dở dang các Dự án Bất động sản      | 595.535.122.327        | 419.370.328.861        |
| + Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên      | 20.590.512.287         | 20.457.137.356         |
| + Dự án Khu biệt thự nhà vườn Đại Lải         | 33.159.774.655         | 33.159.774.655         |
| + Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2                 | 525.009.644.021        | 355.277.162.227        |
| + Dự án The Charms - Bình Dương               | 3.990.724.483          | 2.204.092.121          |
| + Chi phí dở dang các Dự án bất động sản khác | 12.784.466.881         | 8.272.162.502          |
| - Chi phí dở dang các công trình              | 1.602.444.691          | 1.602.444.691          |
| - Chi phí dở dang khác                        | 26.508.971             | 26.508.971             |
| Thành phẩm                                    | 2.237.047.126          | 2.237.047.126          |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>601.982.731.781</b> | <b>425.817.938.315</b> |

### Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

|                 | Số cuối kỳ           |                        | Số đầu năm           |                        |
|-----------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                 | Giá gốc              | Dự phòng               | Giá gốc              | Dự phòng               |
| Nguyên vật liệu | 2.581.608.666        | (482.985.153)          | 2.581.608.666        | (482.985.153)          |
| Thành phẩm      | 2.237.047.126        | (1.832.629.969)        | 2.237.047.126        | (1.832.629.969)        |
| <b>Cộng</b>     | <b>4.818.655.792</b> | <b>(2.315.615.122)</b> | <b>4.818.655.792</b> | <b>(2.315.615.122)</b> |

Chi tiết Dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong kỳ

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Số đầu năm            | (2.315.615.122)        |
| Số trích lập trong kỳ | -                      |
| Số hoàn nhập trong kỳ | -                      |
| <b>Cộng</b>           | <b>(2.315.615.122)</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, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ 1 NĂM 2022**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 8. Tài sản cố định hữu hình

| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      | <b>Nhà cửa<br/>vật kiến trúc</b> | <b>Máy móc,<br/>thiết bị</b> | <b>Phương tiện<br/>vận tải</b> | <b>Thiết bị<br/>văn phòng</b> | <b>Tổng cộng</b>      |
|------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Số dư đầu năm</b>   | <b>7.868.444.427</b>             | <b>770.857.143</b>           | <b>4.226.484.157</b>           | <b>1.847.278.334</b>          | <b>14.713.064.061</b> |
| Mua trong kỳ           | -                                | -                            | -                              | -                             | -                     |
| Tặng khác              | -                                | -                            | -                              | -                             | -                     |
| Thanh lý, nhượng bán   | -                                | -                            | -                              | -                             | -                     |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>   | <b>7.868.444.427</b>             | <b>770.857.143</b>           | <b>4.226.484.157</b>           | <b>1.847.278.334</b>          | <b>14.713.064.061</b> |
| Trong đó:              |                                  |                              |                                |                               |                       |
| Đã khấu hao hết        | 1.572.767.000                    | 505.857.188                  |                                | 678.851.015                   | 2.757.475.203         |
| <b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>  |                                  |                              |                                |                               |                       |
| <b>Số dư đầu năm</b>   | <b>6.570.827.636</b>             | <b>675.375.367</b>           | <b>1.266.904.776</b>           | <b>1.213.416.483</b>          | <b>9.726.524.262</b>  |
| Khấu hao trong năm     | -                                | 6.891.306                    | 170.656.011                    | 90.198.558                    | 267.745.875           |
| Tặng khác              | -                                | -                            | -                              | -                             | -                     |
| Thanh lý, nhượng bán   | -                                | -                            | -                              | -                             | -                     |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>   | <b>6.570.827.636</b>             | <b>682.266.673</b>           | <b>1.437.560.787</b>           | <b>1.303.615.041</b>          | <b>9.994.270.137</b>  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                                  |                              |                                |                               |                       |
| Tại ngày đầu năm       | 1.297.616.791                    | 95.481.776                   | 2.959.579.381                  | 633.861.851                   | 4.986.539.799         |
| Tại ngày cuối kỳ       | <b>1.297.616.791</b>             | <b>88.590.470</b>            | <b>2.788.923.370</b>           | <b>543.663.293</b>            | <b>4.718.793.924</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, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ 1 NĂM 2022**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 9. Tài sản cố định vô hình

Là giá trị quyền sử dụng đất thuê trả tiền một lần

#### NGUYÊN GIÁ

Số dư đầu năm 4.375.894.383

Tăng trong kỳ -

Giảm trong kỳ -

**Số dư cuối năm 4.375.894.383**

#### HAO MÒN LŨY KẾ

Số dư đầu năm 1.405.644.450

Khấu hao trong kỳ 21.879.472

Thanh lý, nhượng bán trong kỳ -

**Số dư cuối kỳ 1.427.523.922**

#### GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày đầu năm 2.970.249.933

**Tại ngày cuối kỳ 2.948.370.461**

### 10. Bất động sản đầu tư

#### NGUYÊN GIÁ

Số đầu năm 57.777.144.124

Tăng trong năm -

Giảm do chuyển nhượng trong kỳ -

**Số cuối năm 57.777.144.124**

#### HAO MÒN LŨY KẾ

Số đầu năm 38.264.260.666

Khấu hao trong kỳ 1.206.991.000

Giảm do chuyển nhượng trong kỳ -

**Số cuối kỳ 39.471.251.666**

#### GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày đầu năm 19.512.883.458

**Tại ngày cuối năm 18.305.892.458**

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

## 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, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ 1 NĂM 2022

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 11. Đầu tư tài chính dài hạn

|  | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Đầu tư vào Công ty con</b>                  | <b>81.000.000.000</b> | <b>80.000.000.000</b> |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông       | 80.000.000.000        | 80.000.000.000        |
| Công ty TNHH Hoàng Kim Thái Nguyên             | 1.000.000.000         | -                     |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b> | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| Công ty Cổ phần Mekonghomes                    | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>81.000.000.000</b> | <b>80.000.000.000</b> |

Chi tiết tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại các công ty con và công ty liên kết như sau:

|  | Tỷ lệ sở hữu |            | Tỷ lệ biểu quyết |            |
|--|--------------|------------|------------------|------------|
|  | Số cuối kỳ   | Số đầu năm | Số cuối kỳ       | Số đầu năm |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông | 80%          | 80%        | 80%              | 80%        |
| Công ty TNHH Hoàng Kim Thái Nguyên       | 100%         | 100%       | 100%             | 100%       |
| Công ty Cổ phần Mekonghomes              | 40%          | 40%        | 40%              | 40%        |

### 12. Phải trả người bán

|  | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Phải trả các nhà thầu các Dự án bất động sản | 13.446.968.603        | 19.269.877.643        |
| Phải trả người bán khác                      | 20.068.743.612        | 20.847.351.027        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>33.515.712.215</b> | <b>40.117.228.670</b> |

### 13. Người mua trả trước

|  | Số cuối kỳ           | Số đầu năm |
|--|----------------------|------------|
| Người mua trả trước các Dự án Bất động sản | -                    | -          |
| Người mua trả trước khác                   | 3.707.413.737        | -          |
| <b>Cộng</b>                                | <b>3.707.413.737</b> | <b>-</b>   |

### 14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

|                             | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Thuế GTGT                   | -                     | -                     |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp  | 18.103.873.220        | 17.933.693.098        |
| Thuế Thu nhập cá nhân       | -                     | -                     |
| Thuế tài nguyên             | -                     | 663.779.760           |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 3.157.250.500         | 5.157.250.500         |
| Các loại thuế khác          | -                     | 509.170.735           |
| <b>Cộng</b>                 | <b>21.261.123.720</b> | <b>24.263.894.093</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, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ 1 NĂM 2022

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 15. Chi phí phải trả

|   | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Trích trước chi phí dự phòng bảo hành và các chi phí công trình | 3.990.756.527         | 3.990.756.527         |
| Trích trước chi phí các Dự án Bất động sản                      | 18.620.249.368        | 19.126.273.771        |
| - Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên                        | 10.011.482.460        | 10.011.482.460        |
| - Dự án Khu biệt thự nhà vườn Đại Lải                           | 353.025.091           | 353.025.091           |
| - Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2                                   |                       | 506.024.403           |
| - Dự án Minh Khai   | 8.255.741.817         | 8.255.741.817         |
| Trích trước chi phí lãi vay                                     | 2.319.707.654         | 12.142.497.915        |
| <b>Cộng</b>   | <b>24.930.713.549</b> | <b>35.259.528.213</b> |

### 16. Doanh thu chưa thực hiện

|                              | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>              | <b>1.084.034.870</b>  | <b>2.731.829.000</b>  |
| Dự án Chợ Thương (Bắc Giang) | 922.203.500           | 1.525.412.000         |
| Dự án Chợ Bo (Thái Bình)     | 161.831.370           | 1.206.417.000         |
| <b>Dài hạn</b>               | <b>23.078.279.175</b> | <b>23.078.279.175</b> |
| Dự án Chợ Thương (Bắc Giang) | 19.320.247.753        | 19.761.624.883        |
| Dự án Chợ Bo (Thái Bình)     | 3.758.031.422         | 3.316.654.292         |
| <b>Cộng</b>                  | <b>24.162.314.045</b> | <b>25.810.108.175</b> |

### 17. Phải trả ngắn hạn khác

|  | Số cuối kỳ             | Số đầu năm            |
|--|------------------------|-----------------------|
| Khách hàng đặt cọc giữ chỗ của Dự án bất động sản: | 356.729.784.038        | 60.301.156.196        |
| - Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên           | 36.473.448.430         | 19.763.150.084        |
| - Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2                      | 314.422.223.494        | 34.703.893.998        |
| - Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên               | 5.834.112.114          | 5.834.112.114         |
| Các khoản phải trả khác                            | 5.729.079.238          | 7.685.398.331         |
| <b>Cộng</b>  | <b>362.458.863.276</b> | <b>67.986.554.527</b> |

### 18. Vay

|                         | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn</b>     | <b>564.241.614.283</b> | <b>418.663.435.694</b> |
| Vay ngân hàng           |                        | -                      |
| Vay tổ chức, cá nhân    | 101.920.000.000        | 101.920.000.000        |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 462.321.614.283        | 316.743.435.694        |
| <b>Vay dài hạn</b>      | <b>122.598.938.640</b> | <b>122.598.938.640</b> |
| Vay ngân hàng           | 122.598.938.640        | 122.598.938.640        |
| Vay tổ chức, cá nhân    |                        |                        |
| <b>Cộng</b>             | <b>686.840.552.923</b> | <b>541.262.374.334</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, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ 1 NĂM 2022**

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 19. Vốn chủ sở hữu

#### 19.1 - Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|                      | Vốn cổ phần đã<br>phát hành | Thặng dư vốn cổ<br>phần | Quỹ đầu tư phát<br>triển | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng              |
|----------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|------------------------|
| Số đầu năm           | 668.118.480.000             | 1.896.666.000           | 2.100.000.000            | 56.608.219                       | 90.302.945.138                          | 762.474.699.357        |
| Tăng vốn trong kỳ    |                             |                         |                          |                                  |   | -                      |
| Lợi nhuận trong kỳ   |                             |                         |                          |                                  | 657.298.150                             | 657.298.150            |
| Trả cổ tức           |                             |                         |                          |                                  |   | -                      |
| <b>Số dư cuối kỳ</b> | <b>668.118.480.000</b>      | <b>1.896.666.000</b>    | <b>2.100.000.000</b>     | <b>56.608.219</b>                | <b>90.960.243.288</b>                   | <b>763.131.997.507</b> |

Đơn vị tính: VND

### 19.2 - Cổ phiếu

#### Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

#### Số lượng cổ phiếu đã phát hành

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu ưu đãi

#### Số lượng cổ phiếu đang phát hành

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu ưu đãi

|  | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------|------------|
|  | 66.811.848 | 66.811.848 |
|  | 66.811.848 | 66.811.848 |
|  | -          | -          |
|  | 66.811.848 | 66.811.848 |
|  | -          | -          |





## 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, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ 1 NĂM 2022

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 20. Doanh thu

|                                     | Kỳ này<br>năm nay    | Kỳ này<br>năm trước  |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Tổng doanh thu</b>               | <b>1.662.419.549</b> | <b>3.892.000.009</b> |
| Trong đó:                           |                      |                      |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản   | 1.647.794.130        | 2.268.633.020        |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng         |                      | 1.083.061.818        |
| Doanh thu bán hàng hóa              | -                    | -                    |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ          | 14.625.419           | 540.305.171          |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>Doanh thu thuần</b>              | <b>1.662.419.549</b> | <b>3.892.000.009</b> |

### 21. Giá vốn hàng bán

|                                 | Kỳ này<br>năm nay    | Kỳ này<br>năm trước  |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 1.241.238.216        | 916.109.500          |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng       |                      | 1.039.743.000        |
| Giá vốn hàng hóa                | 14.625.419           | -                    |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ        | -                    | 477.307.768          |
| <b>Cộng</b>                     | <b>1.255.863.635</b> | <b>2.433.160.268</b> |

### 22. Doanh thu hoạt động tài chính

|                           | Kỳ này<br>năm nay    | Kỳ này<br>năm trước  |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, cho vay     | 8.858.441.891        | 4.038.369.820        |
| Lãi thanh lý khoản đầu tư | -                    | 275.750.330          |
| <b>Cộng</b>               | <b>8.858.441.891</b> | <b>4.314.120.150</b> |

### 23. Chi phí tài chính

|                              | Kỳ này<br>năm nay    | Kỳ này<br>năm trước |
|------------------------------|----------------------|---------------------|
| Lãi tiền vay                 | 2.726.454.293        | 627.554.859         |
| Lỗ thanh lý các khoản đầu tư | -                    | -                   |
| Dự phòng các khoản đầu tư    | -                    | -                   |
| <b>Cộng</b>                  | <b>2.726.454.293</b> | <b>627.554.859</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, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ 1 NĂM 2022

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 24. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                           | Kỳ này<br>năm nay    | Kỳ này<br>năm trước  |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 2.312.738.400        | 2.734.017.633        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 236.416.242          | 289.916.000          |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 298.546.147          | 274.954.000          |
| Thuế, phí lệ phí          | 406.984.216          | 88.997.402           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.812.958.548        | 10.071.255           |
| Chi phí khác              | 619.999.348          | 1.014.465.181        |
| <b>Cộng</b>               | <b>5.687.642.901</b> | <b>4.412.421.471</b> |

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

|  | Kỳ này<br>năm nay  | Kỳ này<br>năm trước |
|--|--------------------|---------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay              | 170.180.122        | 87.099.212          |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN hiện hành năm trước |                    |                     |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>170.180.122</b> | <b>87.099.212</b>   |

Người lập



Kiều Thị Thu Trang

Kế toán trưởng



Phan Tạ Thanh Huyền

Ngày 20 tháng 04 năm 2022

Chủ tịch HĐQT



Kiều Xuân Nam