

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 II NĂM 2023

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:

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.

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 II NĂM 2023

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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.

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, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ II NĂM 2023

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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. Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

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

14. 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.

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.



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 II NĂM 2023

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. 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.

010
CÔNG
CƠ
TẬP
ĐOÀN
NAM
MÊ
KÔNG

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, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ II NĂM 2023

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.

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.

17. Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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 II NĂM 2023

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

332
TY
AN
ON
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, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ II NĂM 2023

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	576,616,221	16,334,493,338
Tiền gửi ngân hàng	2,165,455,284	27,949,805,648
Các khoản tương đương tiền (*)	261,501,000,000	48,000,000,000
Cộng	<u>264,243,071,505</u>	<u>92,284,298,986</u>

(*) 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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng	40,000,000,000	252,000,000,000
Cộng	<u>40,000,000,000</u>	<u>252,000,000,000</u>

(*) Là các khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ trên 03 tháng và hưởng lãi suất từ 4% tới 5%/năm.

3. Phải thu khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu khách hàng các Dự án bất động sản	39,347,707,868	27,715,053,102
- Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	-	-
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	1,791,885,500	1,809,490,641
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	37,555,822,368	25,905,562,461
Phải thu khách hàng công trình xây lắp	24,454,395,963	24,454,395,963
Phải thu khách hàng khác	3,389,242,259	2,752,117,493
Cộng	<u>67,191,346,090</u>	<u>54,921,566,558</u>

4. Trả trước người bán

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước nhà thầu các Dự án Bất động sản	457,626,898,747	394,228,637,408
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	196,357,666,139	133,749,934,718
- Dự án The Charms - Bình Dương	390,529,918	390,529,918
- Dự án Hòa Bình	250,000,000,000	250,000,000,000
- Các dự án bất động sản khác	10,878,702,690	10,088,172,772
Trả trước nhà thầu các Công trình xây lắp	7,677,195,019	7,677,195,019
Trả trước người bán khác	2,700,675,365	3,524,407,383
Cộng	<u>468,004,769,131</u>	<u>405,430,239,810</u>

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 II NĂM 2023

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Phải thu khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên	1,320,348,866	7,699,975,897
Tạm ứng cho Chủ nhiệm đội thi công các công trình giao khoán	1,528,395,655	8,139,991,149
Tạm ứng chi phí Dự án (Bồi thường GPMB,...)	3,718,923,148	29,442,784,045
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	308,069,671	4,064,401,644
Các khoản phải thu khác	17,192,648,924	4,955,488,053
Cộng	26,998,858,902	57,233,113,426

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	27,175,207,935	-	26,744,108,861	-
Phải thu cho vay	13,000,000,000	-	13,000,000,000	-
Cộng	40,175,207,935	-	39,744,108,861	-

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nguyên vật liệu	676,811,083	676,811,083
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2,339,286,936,069	2,884,752,256,712
- Chi phí dở dang các Dự án Bất động sản	2,337,684,491,378	2,883,908,282,450
+ Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	14,068,273,128	14,595,766,075
+ Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	1,847,650,014,537	1,926,120,652,410
+ Dự án The Charms - Bình Dương	475,181,286,313	474,890,854,874
+ Chi phí dở dang các Dự án bất động sản khác	784,917,400	468,301,009,091
- Chi phí dở dang các công trình xây lắp và khác	1,602,444,691	843,974,262
Thành phẩm	-	-
Cộng	2,339,963,747,152	2,885,429,067,795

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 II NĂM 2023

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	9,241,995,472	770,857,143	17,094,158,657	1,988,814,698	29,095,825,970
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Tăng khác trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(1,572,767,000)	-	-	-	(1,572,767,000)
Số dư cuối kỳ	7,669,228,472	770,857,143	17,094,158,657	1,988,814,698	27,523,058,970
Trong đó:					
Đã tài sản đã khấu hao hết	1,572,767,000	505,857,188	-	678,851,015	2,757,475,203
HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	6,662,397,705	702,940,591	2,700,143,167	1,601,731,670	11,667,213,133
Khấu hao trong kỳ	171,698,584	13,169,122	984,989,449	187,443,714	1,357,300,869
Tăng khác trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	(1,572,767,000)	-	-	-	(1,572,767,000)
Số dư cuối kỳ	5,261,329,289	716,109,713	3,685,132,616	1,789,175,384	11,451,747,002
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	2,579,597,767	67,916,552	14,394,015,490	387,083,028	17,428,612,837
Tại ngày cuối kỳ	2,407,899,183	54,747,430	13,409,026,041	199,639,314	16,071,311,968

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 II NĂM 2023

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	HAO MÒN LŨY KẾ	GIÁ TRỊ CÒN LẠI
Số dư đầu năm	4,375,894,383	1,493,162,338	2,882,732,045
Tăng do đầu tư, mua sắm trong kỳ	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	43,758,943	(43,758,943)
Giảm do thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối năm	4,375,894,383	1,536,921,281	2,838,973,102

10. Bất động sản đầu tư

	NGUYÊN GIÁ	HAO MÒN LŨY KẾ	GIÁ TRỊ CÒN LẠI
Số đầu năm	57,777,144,124	40,678,242,666	17,098,901,458
Tăng do đầu tư, mua sắm trong kỳ	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	1,206,991,000	-
Giảm do thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	57,777,144,124	41,885,233,666	15,891,910,458

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

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Nhà máy điện gió Kim Ngân (Quảng Bình)	-	-
Dự án Nhà máy điện gió Thanh Sơn (Quảng Bình)	-	1,513,961,594
Cộng	-	1,513,961,594

12. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đầu tư vào Công ty con	81,000,000,000	81,000,000,000
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	1,000,000,000
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	146,000,000,000	146,000,000,000
Công ty Cổ phần Mekonghomes	90,000,000,000	90,000,000,000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	56,000,000,000	56,000,000,000
Cộng	227,000,000,000	227,000,000,000

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 con				
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 liên kết				
Công ty Cổ phần Mekonghomes	30%	0%	30%	0%
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	35%	0%	35%	0%

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, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ II NĂM 2023

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả nhà thầu thi công, tư vấn các Dự án bất động sản	347,402,930,057	446,912,142,678
Phải trả người bán khác	18,563,565,970	21,975,698,749
Cộng	365,966,496,027	468,887,841,427

14. Người mua trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Khách hàng nộp tiền theo tiến độ các Dự án bất động sản:	1,071,817,084,670	1,193,170,354,943
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	1,071,817,084,670	1,193,170,354,943
Người mua trả trước khác	-	2,550,500
Cộng	1,071,817,084,670	1,193,172,905,443

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thuế GTGT	14,697,042,849	2,367,699,322
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	35,377,373,046	32,476,169,885
Thuế Thu nhập cá nhân	265,499,000	94,868,000
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	117,308,757	-
Các loại thuế, phí khác	197,119,000	-
Cộng	50,654,342,652	34,938,737,207

16. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trích trước chi phí các công trình	3,500,155,860	3,500,155,860
Trích trước chi phí các Dự án bất động sản:	143,735,046,914	144,955,206,352
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	4,837,113,313	4,837,113,313
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	130,642,191,784	131,862,351,222
- Dự án Tổ hợp 310 Minh Khai	8,255,741,817	8,255,741,817
Trích trước chi phí lãi vay	2,640,439,084	2,559,413,491
Trích trước chi phí sản xuất kinh doanh	-	262,281,387
Cộng	149,875,641,858	151,277,057,090

17. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	3,295,588,180	3,295,588,179
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	2,089,168,384	2,089,168,384
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1,206,419,796	1,206,419,795
Dài hạn	17,594,046,605	19,218,931,736
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	16,087,020,609	17,108,697,239
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1,507,025,996	2,110,234,497
Cộng	20,889,634,785	22,514,519,915

18.
T
IÊN
DÂN
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, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG - QUÝ II NĂM 2023

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khách hàng đặt cọc giữ chỗ các Dự án bất động sản:	388,130,387,743	383,405,276,266
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	7,417,384,860	9,238,587,360
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	374,878,890,769	368,332,576,792
- Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	5,834,112,114	5,834,112,114
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	11,900,945,938	15,134,462,101
Cộng	<u>400,031,333,681</u>	<u>398,539,738,367</u>

19. Vay

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn	293,605,755,963	120,426,463,450
Vay ngân hàng	182,834,330,963	9,235,038,450
Vay tổ chức, cá nhân	110,771,425,000	111,191,425,000
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-
Vay dài hạn	43,360,025,625	123,541,125,623
Vay ngân hàng	43,360,025,625	123,541,125,623
Vay tổ chức, cá nhân	-	-
Cộng	<u>336,965,781,588</u>	<u>243,967,589,073</u>

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

Ngân hàng	<u>Số dư cuối kỳ</u>	<u>Mục đích vay</u>
Vay ngắn hạn	182,834,330,963	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	7,472,545,125	Vay vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	175,361,785,838	Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2
Vay dài hạn	43,360,025,625	
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	41,941,408,954	Dự án The Charms - Bình Dương
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1,418,616,671	Vay phục vụ sản xuất kinh doanh
Cộng	<u>226,194,356,588</u>	

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 II NĂM 2023

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm	1,002,175,880,000	10,731,436,000	2,100,000,000	56,608,219	163,451,216,637	1,178,515,140,856
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	24,244,454,551	24,244,454,551
Trả cổ tức	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>1,002,175,880,000</u>	<u>10,731,436,000</u>	<u>2,100,000,000</u>	<u>56,608,219</u>	<u>187,695,671,188</u>	<u>1,202,759,595,407</u>

20.2 - Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100,217,588	100,217,588
Số lượng cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	100,217,588	100,217,588
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	100,217,588	100,217,588
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết và giao dịch chính thức trên Sàn Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là VC3 từ ngày 13 tháng 12 năm 2007. Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 30 tháng 06 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

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 II NĂM 2023

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước
21. Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		
Tổng doanh thu	120,888,952,969	3,641,652,750
Trong đó:		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	118,257,576,232	1,782,654,545
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-
Doanh thu bán hàng hóa	-	272,727,273
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2,631,376,737	1,586,270,932
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	120,888,952,969	3,641,652,750
22. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn kinh doanh bất động sản	81,413,222,331	1,749,532,824
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	-
Giá vốn hàng hóa	-	14,625,419
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2,632,791,769	956,618,674
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng	84,046,014,100	2,720,776,917
23. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, cho vay	367,191,869	4,519,592,157
Lãi thanh lý khoản đầu tư	-	12,900,000,000
Cộng	367,191,869	17,419,592,157
24. Chi phí tài chính		
Lãi vay	4,874,866,406	6,953,797,857
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	-
Chi phí tài chính khác	3,000,000,000	-
Cộng	7,874,866,406	6,953,797,857
25. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	3,649,357,720	6,530,840,111
Chi phí đồ dùng văn phòng	242,719,602	196,254,512
Chi phí khấu hao TSCĐ	389,586,135	347,727,354
Thuế, phí lệ phí	406,758,272	406,984,216
Chi phí dự phòng	431,099,074	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,794,384,011	232,696,776
Chi phí khác	901,502,998	491,933,108
Cộng	8,815,407,812	8,206,436,077



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 II NĂM 2023

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong kỳ báo cáo là 20% thu nhập chịu thuế.

26.1. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20,264,496,471	1,577,551,232
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	4,052,899,294	315,510,246
Các khoản điều chỉnh tăng	484,725,600	324,599,325
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thuế TNDN tạm nộp thu tiền theo tiến độ chuyển nhượng BĐS	647,596,501	5,129,569,875
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN hiện hành năm trước	-	-
Cộng	5,185,221,395	5,769,679,446

26.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

27. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

1% Thuế TNDN tạm nộp của các Hợp đồng mua bán ghi nhận doanh thu trong kỳ này

	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước
1% Thuế TNDN tạm nộp của các Hợp đồng mua bán ghi nhận doanh thu trong kỳ này	647,596,501	-
Cộng	647,596,501	-

28. Nghiệp vụ với các bên liên quan

Danh sách các Bên liên quan tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2023 như sau

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Mekonghomes	Công ty liên kết
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Phạm Xuân Ưởng	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ
Ông Võ Đình Lượng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tuyển	Trưởng ban kiểm soát từ ngày 20/04/2023
Ông Bùi Hoàng Phương	Trưởng ban kiểm soát đến ngày 20/04/2023
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Phạm Thị Vân	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Phan Tạ Thanh Huyền	Kế toán trưởng
Ông Kiều Xuân Phan	Bên liên quan của ông 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 II NĂM 2023

Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

28.1 Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc trong kỳ:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chủ tịch và thành viên HĐQT không kiêm nhiệm	373,278,000	372,961,000
Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ban TGD	1,284,600,000	912,209,000
Thành viên Ban TGD khác	425,370,000	425,123,000
Thành viên Ban Kiểm soát	863,112,000	596,515,000

28.2 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong quý II năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phát sinh trong kỳ</i>
Ông Nguyễn Hoàng	Nộp tiền Hợp đồng mua bán nhà ở Khu đô thị Bảo Ninh 2	5,000,000,000

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

