

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 45

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên
Ông Phạm Xuân Ứơng	Thành viên
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Văn Tuyền	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2023
Ông Bùi Hoàng Phương	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên	
Bà Phạm Thị Vân	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Xuân Ứơng	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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Kiều Xuân Nam, Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ông Đặng Minh Huệ, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 11871798/22964213-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (“Công ty”) và các công ty con, được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Đức Trường
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0816-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.406.800.668.344	3.494.118.345.865
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	327.623.625.618	132.308.829.052
111	1. Tiền		5.762.625.618	49.308.829.052
112	2. Các khoản tương đương tiền		321.861.000.000	83.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		40.000.000.000	312.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	40.000.000.000	312.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	6	573.138.029.873	491.611.469.138
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	67.191.346.090	54.921.566.558
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	468.004.769.131	405.430.239.810
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	13.000.000.000	13.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	65.117.122.587	58.003.771.631
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(40.175.207.935)	(39.744.108.861)
140	IV. Hàng tồn kho	10	2.339.963.747.152	2.422.098.623.683
141	1. Hàng tồn kho		2.339.963.747.152	2.422.098.623.683
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		126.075.265.701	136.099.423.992
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	78.040.284.024	80.369.920.723
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		48.034.981.677	55.729.503.269

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		213.911.427.218	219.230.028.656
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		18.041.096.136	18.137.809.926
216	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	18.020.096.136	18.020.096.136
216	2. Phải thu dài hạn khác		21.000.000	117.713.790
220	II. Tài sản cố định		18.910.285.070	20.311.344.882
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	16.071.311.968	17.428.612.837
222	Nguyên giá		27.523.058.970	29.095.825.970
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.451.747.002)	(11.667.213.133)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	2.838.973.102	2.882.732.045
228	Nguyên giá		4.375.894.383	4.375.894.383
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.536.921.281)	(1.493.162.338)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	15.891.910.458	17.098.901.458
231	1. Nguyên giá		57.777.144.124	57.777.144.124
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(41.885.233.666)	(40.678.242.666)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		708.910.335	2.222.263.087
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		708.910.335	2.222.263.087
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		146.135.308.475	146.059.882.143
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15	146.135.308.475	146.059.882.143
260	VI. Tài sản dài hạn khác		14.223.916.744	15.399.827.160
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		77.328.318	418.303.513
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	14.146.588.426	14.981.523.647
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.620.712.095.562	3.713.348.374.521

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.396.659.969.565	2.514.257.768.176
310	I. Nợ ngắn hạn		2.335.705.897.335	2.371.497.710.817
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	365.966.496.027	468.887.841.427
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	1.071.817.084.670	1.193.172.905.443
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	49.565.152.357	34.996.418.587
314	4. Phải trả người lao động	18	1.404.716.000	757.569.675
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	149.875.641.858	151.277.057.090
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	3.295.588.180	3.295.588.179
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	400.031.333.681	398.539.738.367
320	8. Vay ngắn hạn	21	293.605.755.963	120.426.463.450
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		144.128.599	144.128.599
330	II. Nợ dài hạn		60.954.072.230	142.760.057.359
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	17.594.046.605	19.218.931.736
338	2. Vay dài hạn	21	43.360.025.625	123.541.125.623
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.224.052.125.997	1.199.090.606.345
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.224.052.125.997	1.199.090.606.345
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.002.175.880.000	1.002.175.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.002.175.880.000	1.002.175.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		10.731.436.000	10.731.436.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.100.000.000	2.100.000.000
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		56.608.219	56.608.219
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		188.763.038.488	163.923.504.691
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		163.923.504.691	90.531.074.458
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay		24.839.533.797	73.392.430.233
429	6. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát		20.225.163.290	20.103.177.435
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.620.712.095.562	3.713.348.374.521

Kiều Thị Thu Trang
Người lập

Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng

Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	191.003.938.613	5.304.072.299
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	191.003.938.613	5.304.072.299
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(126.677.577.427)	(3.334.448.281)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		64.326.361.186	1.969.624.018
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	3.404.767.970	26.468.583.646
22	7. Chi phí tài chính	25	(15.469.235.432)	(10.919.447.718)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(9.469.235.432)	(10.919.447.718)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	15	75.426.332	-
25	9. Chi phí bán hàng	26	(2.327.860.022)	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(18.190.786.273)	(13.894.205.478)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		31.818.673.761	3.624.554.468
31	12. Thu nhập khác		1.279.493.714	510.914.468
32	13. Chi phí khác		(1.349.144.921)	(1.646.418.964)
40	14. Lỗ khác		(69.651.207)	(1.135.504.496)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		31.749.022.554	2.489.049.972
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(5.952.567.681)	(7.450.662.381)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.1	(834.935.221)	6.623.544.974
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		24.961.519.652	1.661.932.565
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		24.839.533.797	1.631.445.973
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24	121.985.855	30.486.592

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023


Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (Trình bày lại)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	222	22
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	222	22


Kiều Thị Thu Trang
Người lập


Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng




Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		31.749.022.554	2.489.049.972
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		2.608.050.812	1.897.403.880
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		431.099.074	(642.192.271)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.480.194.302)	(26.468.583.646)
06	Chi phí lãi vay		9.469.235.432	10.919.447.718
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		40.777.213.570	(11.804.874.347)
09	Tăng các khoản phải thu		(73.094.521.876)	(170.767.544.266)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		82.134.876.531	(1.727.884.492.884)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(210.233.380.671)	1.538.708.946.880
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		2.670.611.894	(34.991.996.559)
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.070.707.475)	(18.573.886.671)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.200.353.341)	(21.519.039.365)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(473.700.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh		(172.016.261.368)	(447.306.587.212)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		-	(3.002.993.785)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		272.000.000.000	155.869.342.460
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(120.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	42.900.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.332.865.419	14.549.926.057
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		274.332.865.419	90.316.274.732

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		182.834.330.963	637.862.633.051
34	Tiền trả nợ gốc vay		(89.836.138.448)	(36.830.927.173)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		92.998.192.515	601.031.705.878
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		195.314.796.566	244.041.393.398
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		132.308.829.052	390.085.810.667
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	5	327.623.625.618	634.127.204.065


Kiều Thị Thu Trang
Người lập


Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng


Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại 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.

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 82 (ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 99)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có 2 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 2 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là đồng Việt Nam (VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

Trường hợp Công ty thoái một phần vốn nắm giữ tại các công ty con, sau khi thoái vốn Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết của Công ty thì khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Trường hợp Công ty thoái một phần vốn nắm giữ tại các công ty con, sau khi thoái vốn Công ty mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường của Công ty thì khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Trường hợp Công ty thoái toàn bộ vốn tại công ty con thì kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hoá bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.5 Thuê tài sản

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ nào 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất	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 và các công ty con nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con.

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã được thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

3.15 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 kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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".

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty con tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Tiền mặt	3.578.002.000	21.333.304.338
Tiền gửi ngân hàng	2.184.623.618	27.975.524.714
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn (*)	321.861.000.000	83.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>327.623.625.618</u>	<u>132.308.829.052</u>

(*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,5%/năm (31 tháng 12 năm 2022: 3,5%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đây là các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn gốc 6 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam – Sở giao dịch và hưởng lãi suất từ 4,5%/năm. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản tiền gửi trên đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại cùng ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	48.100.017.290	46.038.408.758
<i>Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2</i>	18.464.493.568	17.022.404.661
<i>Công ty TNHH Một thành viên Mai Động Học viện Quốc phòng</i>	11.198.454.622	11.198.454.622
<i>Học viện Quốc phòng</i>	7.159.240.000	7.159.240.000
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	11.277.829.100	10.658.309.475
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	19.091.328.800	8.883.157.800
TỔNG CỘNG	67.191.346.090	54.921.566.558
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi</i>	(23.421.531.852)	(23.101.790.306)
Dài hạn		
Các khách hàng thuộc Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	18.020.096.136	18.020.096.136
TỔNG CỘNG	18.020.096.136	18.020.096.136

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ông Nguyễn Hoàng Hà (*)	250.000.000.000	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh	131.526.426.257	101.452.426.257
Các khoản trả trước khác	86.478.342.874	53.977.813.553
TỔNG CỘNG	468.004.769.131	405.430.239.810

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động	13.000.000.000	13.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>13.000.000.000</u>	<u>13.000.000.000</u>
<i>Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn</i>	<i>(13.000.000.000)</i>	<i>(13.000.000.000)</i>

Đây là khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và hưởng lãi suất là 1,06%/tháng. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty đã lập dự phòng toàn bộ cho khoản phải thu về cho vay này.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Tạm ứng cho nhân viên (*)	57.073.964.429	(614.321.278)	47.365.763.710	(614.321.278)
Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	814.371.041	-	2.045.753.424	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC	2.930.472.638	(2.930.472.638)	2.930.472.638	(2.930.472.638)
Phải thu ngắn hạn khác	4.298.314.479	(208.882.167)	5.661.781.859	(97.524.639)
TỔNG CỘNG	<u>65.117.122.587</u>	<u>(3.753.676.083)</u>	<u>58.003.771.631</u>	<u>(3.642.318.555)</u>

(*) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên các chi phí thực hiện các dự án bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	23.421.531.852	-	23.101.790.306	-
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	-	7.159.240.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	16.262.291.852	-	15.942.550.306	-
Các khoản phải thu khác và phải thu cho vay	16.753.676.083	-	16.642.318.555	-
Công ty TNHH MTV Mai Động	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	3.753.676.083	-	3.642.318.555	-
TỔNG CỘNG	40.175.207.935	-	39.744.108.861	-

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	676.811.083	-	676.811.083	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.339.286.936.069	-	2.421.421.812.600	-
Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 (*)	1.843.464.366.958	-	1.926.120.652.410	-
Dự án The Charm Bình Dương	475.181.286.313	-	474.890.854.874	-
Các công trình xây lắp và kinh doanh bất động sản khác	20.641.282.798	-	20.410.305.316	-
TỔNG CỘNG	2.339.963.747.152	-	2.422.098.623.683	-

(*) Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền 3,7 tỷ VND cho Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Hoa hồng môi giới cho các căn hộ chưa bàn giao	76.577.295.949	78.684.474.131
Chi phí khác	1.462.988.075	1.685.446.592
TỔNG CỘNG	78.040.284.024	80.369.920.723

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	9.241.995.472	770.857.143	17.094.158.657	1.988.814.698	29.095.825.970
- Giảm khác	(1.572.767.000)	-	-	-	(1.572.767.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	7.669.228.472	770.857.143	17.094.158.657	1.988.814.698	27.523.058.970
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	505.857.188	-	1.337.932.833	1.843.790.021
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.662.397.705	702.927.367	2.700.139.776	1.601.748.285	11.667.213.133
- Khấu hao trong kỳ	172.215.051	12.361.000	984.694.000	188.030.818	1.357.300.869
- Giảm khác	(1.572.767.000)	-	-	-	(1.572.767.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	5.261.845.756	715.288.367	3.684.833.776	1.789.779.103	11.451.747.002
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	2.579.597.767	67.929.776	14.394.018.881	387.066.413	17.428.612.837
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	2.407.382.716	55.568.776	13.409.324.881	199.035.595	16.071.311.968

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty đã sử dụng một số tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 11,2 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng như trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Quyền sử dụng đất

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 4.375.894.383

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 4.375.894.383

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 1.493.162.338

- Hao mòn trong kỳ 43.758.943

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 1.536.921.281

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 2.882.732.045

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 2.838.973.102

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

*Quyền sử dụng đất và
cơ sở hạ tầng*

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 57.777.144.124

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 57.777.144.124

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 40.678.242.666

- Khấu hao trong kỳ 1.206.991.000

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 41.885.233.666

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 17.098.901.458

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 15.891.910.458

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	<u>Giá trị đầu tư vào</u>		<i>Tổng cộng</i>
	<i>Công ty Cổ phần Mekonghomes</i>	<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị</i>	
Giá trị đầu tư:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>90.000.000.000</u>	<u>56.000.000.000</u>	<u>146.000.000.000</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>90.000.000.000</u>	<u>56.000.000.000</u>	<u>146.000.000.000</u>
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	42.948.253	16.933.890	59.882.143
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết:	<u>1.582.911</u>	<u>73.843.421</u>	<u>75.426.332</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>44.531.164</u>	<u>90.777.311</u>	<u>135.308.475</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>90.042.948.253</u>	<u>56.016.933.890</u>	<u>146.059.882.143</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>90.044.531.164</u>	<u>56.090.777.311</u>	<u>146.135.308.475</u>

16. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</u>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (*)	315.101.144.605	315.101.144.605	315.081.110.000	315.081.110.000
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	3.454.946.019	3.454.946.019	69.017.946.019	69.017.946.019
Phải trả cho người bán khác (**)	<u>47.410.405.403</u>	<u>47.410.405.403</u>	<u>84.788.785.408</u>	<u>84.788.785.408</u>
TỔNG CỘNG	<u>365.966.496.027</u>	<u>365.966.496.027</u>	<u>468.887.841.427</u>	<u>468.887.841.427</u>

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

(**) Số dư phải trả người bán khác ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 chủ yếu bao gồm các khoản phải trả cho các nhà cung cấp và nhà thầu thi công tham gia vào các dự án bất động sản và các công trình xây dựng của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Khách hàng nộp tiền theo tiến độ Hợp đồng mua bán của Dự án KĐT Bảo Ninh 2	1.071.817.084.670	1.193.170.354.943
Người mua trả tiền trước khác	-	2.550.500
TỔNG CỘNG	1.071.817.084.670	1.193.172.905.443
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác trả trước</i>	692.105.345.570	725.585.341.798
<i>Các bên liên quan trả trước (Thuyết minh số 30)</i>	379.711.739.100	467.587.563.645

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cán trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Thuế giá trị gia tăng	2.367.699.322	30.896.702.126	(17.565.241.453)	15.699.159.995
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.533.851.265	5.952.567.681	(5.200.353.341)	33.286.065.605
Thuế thu nhập cá nhân	94.868.000	814.690.200	(644.059.200)	265.499.000
Tiền sử dụng đất	-	117.308.757	-	117.308.757
Các loại thuế khác	-	398.157.000	(201.038.000)	197.119.000
TỔNG CỘNG	34.996.418.587	38.179.425.764	(23.610.691.994)	49.565.152.357

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trích trước chi phí các dự án bất động sản	143.459.145.324	144.955.206.352
Trích trước chi phí lãi vay	2.916.340.674	2.559.413.491
Trích trước chi phí công trình	3.500.155.860	3.500.155.860
Trích trước chi phí khác	-	262.281.387
TỔNG CỘNG	149.875.641.858	151.277.057.090

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Ngắn hạn		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	2.089.168.385	2.089.168.384
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1.206.419.795	1.206.419.795
TỔNG CỘNG	3.295.588.180	3.295.588.179
Dài hạn		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	16.969.769.198	17.108.697.239
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	624.277.407	2.110.234.497
TỔNG CỘNG	17.594.046.605	19.218.931.736

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Các khoản đặt cọc giữ chỗ mua sản phẩm các dự án bất động sản:		
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	386.264.264.045	383.405.276.266
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 – Phố Yên	373.012.767.071	368.332.576.792
- Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	7.417.384.860	9.238.587.360
- Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	5.834.112.114	5.834.112.114
Các khoản phải trả khác	13.767.069.636	15.134.462.101
TỔNG CỘNG	400.031.333.681	398.539.738.367
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn các bên khác</i>	<i>240.305.659.431</i>	<i>216.230.084.662</i>
<i>Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>159.725.674.250</i>	<i>182.309.653.705</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	9.235.038.450	9.235.038.450	182.834.330.963	(9.235.038.450)	182.834.330.963	182.834.330.963
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 21.2)	11.191.425.000	11.191.425.000	-	(420.000.000)	10.771.425.000	10.771.425.000
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.3)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
	120.426.463.450	120.426.463.450	182.834.330.963	(9.655.038.450)	293.605.755.963	293.605.755.963
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.4)	123.541.125.623	123.541.125.623	-	(80.181.099.998)	43.360.025.625	43.360.025.625
	123.541.125.623	123.541.125.623	-	(80.181.099.998)	43.360.025.625	43.360.025.625
TỔNG CỘNG	243.967.589.073	243.967.589.073	182.834.330.963	(89.836.138.448)	336.965.781.588	336.965.781.588

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng được trình bày như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Sở giao dịch	175.361.785.838	Gốc vay có kỳ hạn 12 tháng. Gốc vay đáo hạn từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 6 năm 2024, lãi vay được trả hàng quý.	12%/năm	Quyền phát triển dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 và một số tài sản khác theo Hợp đồng Đảm bảo ký với ngân hàng.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Đa	7.472.545.125	Thời hạn vay 6 tháng. Gốc vay đáo hạn từ tháng 7 năm 2023 đến tháng 10 năm 2023, lãi vay được trả hàng tháng.	9%/năm	Một số phương tiện vận tải thuộc quyền sở hữu của Công ty (Thuyết minh số 12).
TỔNG CỘNG	<u>182.834.330.963</u>			

21.2 Vay ngắn hạn đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn đối tượng khác được trình bày như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ông Trần Văn Trúc	9.271.425.000	Gốc vay đáo hạn vào 31 tháng 7 năm 2023. Lãi thanh toán vào ngày đáo hạn	6%/năm	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	1.500.000.000	Gốc vay đáo hạn vào ngày 5 tháng 10 năm 2023.	8%/năm	Không có tài sản đảm bảo
TỔNG CỘNG	<u>10.771.425.000</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Vay dài hạn đối tượng khác đến hạn trả

Chi tiết các khoản vay dài hạn đối tượng khác đến hạn trả được trình bày như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva	100.000.000.000	Gốc vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023.	0%/năm	Không có tài sản đảm bảo.
TỔNG CỘNG	100.000.000.000			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	100.000.000.000			
<i>Vay dài hạn</i>	-			

21.4 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Sở giao dịch	41.941.408.954	Gốc vay có kỳ hạn 24 tháng đến 36 tháng. Gốc vay đáo hạn từ tháng 7 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024, lãi vay được trả hàng quý.	10,7%/năm, sau đó thay đổi theo biểu lãi suất của ngân hàng. Lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là từ 15,7 đến 17,08%/năm	Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (<i>Thuyết minh số 5</i>).
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Đa	1.418.616.671	Gốc vay có kỳ hạn vay 60 tháng. Gốc vay đáo hạn vào 2 tháng 6 năm 2027. Lãi vay được trả hàng quý	8,2%/năm trong 12 tháng đầu tiên. Các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở (+) 4%	Một số phương tiện vận tải thuộc quyền sở hữu của Công ty (<i>Thuyết minh số 12</i>).
TỔNG CỘNG	43.360.025.625			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	-			
<i>Vay dài hạn</i>	43.360.025.625			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng/giảm nguồn 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	668.118.480.000	1.896.666.000	2.100.000.000	56.608.219	90.531.074.458	20.057.032.330	782.759.861.007
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	1.631.445.973	30.486.592	1.661.932.565
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>668.118.480.000</u>	<u>1.896.666.000</u>	<u>2.100.000.000</u>	<u>56.608.219</u>	<u>92.162.520.431</u>	<u>20.087.518.922</u>	<u>784.421.793.572</u>
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.002.175.880.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	163.923.504.691	20.103.177.435	1.199.090.606.345
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	24.839.533.797	121.985.855	24.961.519.652
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<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>188.763.038.488</u>	<u>20.225.163.290</u>	<u>1.224.052.125.997</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	1.002.175.880.000	668.118.480.000
Số cuối kỳ	<u>1.002.175.880.000</u>	<u>668.118.480.000</u>
Cổ tức đã chia	-	-

22.3 Cổ phiếu

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.217.588	100.217.588
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.217.588	100.217.588
Cổ phiếu phổ thông	100.217.588	100.217.588
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	100.217.588	100.217.588
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 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phiếu).

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Tổng doanh thu	191.003.938.613	5.304.072.299
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	189.674.859.747	1.782.654.545
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.164.038.907	1.873.623.624
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	165.039.959	-
Doanh thu khác	-	1.647.794.130
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>191.003.938.613</u>	<u>5.304.072.299</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với các bên khác	27.942.143.157	5.304.072.299
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 30)	163.061.795.456	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	3.404.767.970	13.568.583.646
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	12.900.000.000
TỔNG CỘNG	<u>3.404.767.970</u>	<u>26.468.583.646</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	125.574.997.319	1.749.532.824
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.076.071.137	971.624.528
Giá vốn khác	26.508.971	1.255.483.200
Hoàn nhập dự phòng	-	(642.192.271)
TỔNG CỘNG	<u>126.677.577.427</u>	<u>3.334.448.281</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí lãi vay	9.469.235.432	10.919.447.718
Chi phí tài chính khác	6.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>15.469.235.432</u>	<u>10.919.447.718</u>

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí hoa hồng môi giới	2.107.178.182	-
Chi phí khác	220.681.840	-
TỔNG CỘNG	<u>2.327.860.022</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí nhân viên quản lý	10.503.691.290	8.508.175.961
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.851.601.677	759.138.849
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.401.060.448	646.273.501
Thuế, phí và lệ phí	632.774.513	374.186.993
Chi phí khác	1.801.658.345	3.606.430.174
TỔNG CỘNG	<u>18.190.786.273</u>	<u>13.894.205.478</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí hình thành bất động sản trong kỳ	48.977.237.060	1.716.846.814.844
Chi phí nhân công	10.503.691.290	8.508.175.961
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.460.798.528	1.735.124.529
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.608.050.812	1.897.403.880
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng	431.099.074	(642.192.271)
Chi phí khác bằng tiền	2.824.577.063	3.758.608.836
TỔNG CỘNG	<u>71.805.453.827</u>	<u>1.732.103.935.779</u>

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP ((tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.952.567.681	7.450.662.381
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	834.935.221	(6.623.544.974)
TỔNG CỘNG	<u>6.787.502.902</u>	<u>827.117.407</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	31.749.022.554	2.489.049.972
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	6.349.804.511	497.809.994
<i>Các khoản điều chỉnh</i>		
Chi phí không được khấu trừ	437.640.280	329.283.792
Tài sản thuế TNDN hoãn lại do lỗ tính thuế chưa được ghi nhận	58.111	23.621
Chi phí thuế TNDN	<u>6.787.502.902</u>	<u>827.117.407</u>

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP ((tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Kỳ này	Kỳ trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
1% thuế TNDN tạm nộp cho khoản nhận tiền trước từ người mua theo tiến độ của hợp đồng mua bán bất động sản	14.146.588.426	14.981.523.647	(834.935.221)	6.623.544.974
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	14.146.588.426	14.981.523.647		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			(834.935.221)	6.623.544.974

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Mekonghomes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT
Ông Kiều Xuân Phan	Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Phạm Xuân Ưởng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Võ Đình Lượng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tuyến	Trưởng ban kiểm soát (Từ ngày 20 tháng 4 năm 2023)
Ông Bùi Hoàng Phương	Trưởng ban kiểm soát (Đến ngày 20 tháng 4 năm 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 và 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT	Bán sản phẩm bất động sản	49.361.172.728	-
Ông Kiều Xuân Phan	Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT	Bán sản phẩm bất động sản	113.700.622.728	-
Ông Phạm Xuân Ường	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Bán sản phẩm bất động sản	25.956.200.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh (*)	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Phí hoa hồng môi giới	-	35.370.042.968
Công ty Cổ phần Mekonghomes	Công ty liên kết	Góp vốn	-	120.000.000.000

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh là công ty có liên quan với Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2022. Trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023, công ty này vẫn có một số giao dịch với Công ty, tuy nhiên, do không còn là bên liên quan với Công ty trong giai đoạn này nên Công ty không trình bày các giao dịch kinh tế phát sinh trong kỳ này và số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 với công ty này tại phần giao dịch với các bên liên quan.

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (31 tháng 12 năm 2022: 0).

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT	Mua sản phẩm bất động sản	6.448.306.900	3.780.292.400
Ông Kiều Xuân Phan	Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT	Mua sản phẩm bất động sản	11.245.130.900	5.102.865.400
Ông Phạm Xuân Ường	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Mua sản phẩm bất động sản	1.397.891.000	-
TỔNG CỘNG			19.091.328.800	8.883.157.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh (Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022)	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Ứng trước cho hợp đồng truyền thông dự án Bảo Ninh 2	-	101.452.426.257
TỔNG CỘNG			-	101.452.426.257
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 16.2)				
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản theo tiến độ	219.974.066.200	257.326.269.200
Ông Kiều Xuân Phan	Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản theo tiến độ	139.917.589.400	190.441.210.945
Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản theo tiến độ	19.820.083.500	19.820.083.500
TỔNG CỘNG			379.711.739.100	467.587.563.645
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản	78.562.166.500	91.902.239.000
Ông Kiều Xuân Phan	Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản	74.084.906.500	83.328.813.455
Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc	Trả trước tiền mua sản phẩm bất động sản	7.078.601.250	7.078.601.250
TỔNG CỘNG			159.725.674.250	182.309.653.705

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chủ tịch và thành viên HĐQT không kiêm nhiệm	372.835.000	372.961.000
Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ban Tổng Giám đốc	1.283.079.000	912.209.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc khác	637.484.000	425.123.000
Ban kiểm soát	675.517.000	596.515.000
TỔNG CỘNG	<u>2.968.915.000</u>	<u>2.306.808.000</u>

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	24.839.533.797	1.631.445.973
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>24.839.533.797</u>	<u>1.631.445.973</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	111.742.198	74.495.211
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>111.742.198</u>	<u>74.495.211</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	222	22
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	222	22

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(*) Số lượng cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của Công ty đã được điều chỉnh do ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu thưởng sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ như được trình bày tại Thuyết minh số 33. Công ty cũng đã trình bày lại số lượng cổ phiếu phổ thông cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 do ảnh hưởng của sự kiện nêu trên.

32. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty và các công ty con đang thuê đất và văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dưới 1 năm	6.048.900.000	5.019.800.000
Trên 1 - 5 năm	<u>10.041.174.000</u>	<u>2.566.866.667</u>
TỔNG CỘNG	<u>16.090.074.000</u>	<u>7.586.666.667</u>

Cam kết khác

Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2

Công ty đã ký kết các thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua bất động sản tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam cho các khách hàng mua bất động sản này vay để thanh toán tiền mua bất động sản. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Căn cứ theo các Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ-MKG ngày 20 tháng 4 năm 2023 và số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-MKG ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Đại hội đồng cổ đông Công ty, Công ty đã thực hiện phát hành 11.524.610 cổ phiếu để trả cổ tức cho năm 2021 và 2022. Công ty đã báo cáo kết quả phát hành tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo Công văn số 534/2023/TB-VC3 ngày 13 tháng 7 năm 2023 và nhận được văn bản số 4742/UBCK-QLCB ngày 18 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xác nhận đã nhận được báo cáo kết quả phát hành của Công ty. Công ty cũng đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 25 ngày 25 tháng 7 năm 2023 xác nhận về việc tăng vốn điều lệ do kết quả của việc phát hành cổ phiếu nêu trên.

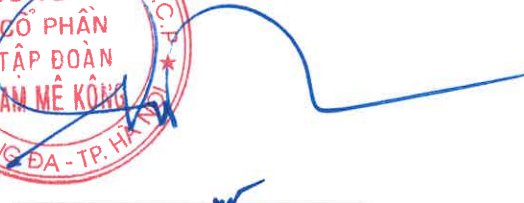
Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.



Kiều Thị Thu Trang
Người lập



Phan Tạ Thanh Huyền
Kế toán trưởng

Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

EY | Building a better working world

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

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

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

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

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

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn