

# **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 2022



# **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 2022



# 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 - 48

# 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 23 vào ngày 1 tháng 9 năm 2021.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong 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 2022.

### 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 2022, 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 2022

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 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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***

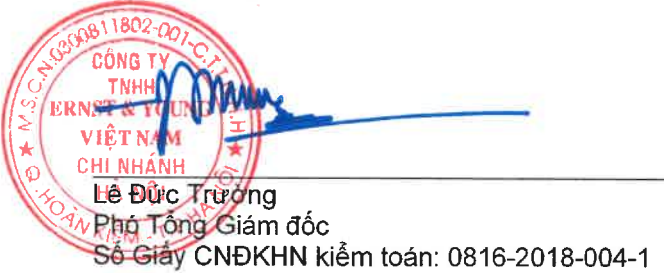
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập 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 2022, 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, 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 Trương**  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0816-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.491.704.247.691</b>	<b>1.489.493.222.613</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>634.127.204.065</b>	<b>390.085.810.667</b>
111	1. Tiền		404.127.204.065	153.105.810.667
112	2. Các khoản tương đương tiền		230.000.000.000	236.980.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>263.599.342.460</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		120.000.000.000	263.599.342.460
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>513.846.068.392</b>	<b>404.312.088.916</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	47.976.914.607	60.444.293.246
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	341.341.418.719	262.944.742.592
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	81.530.000.000	93.800.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	82.741.843.927	26.867.161.939
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(39.744.108.861)	(39.744.108.861)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>2.139.241.797.484</b>	<b>423.724.323.193</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.140.915.220.335	426.039.938.315
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.673.422.851)	(2.315.615.122)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>84.489.177.750</b>	<b>7.771.657.377</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	17	36.469.842.968	1.111.000.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		48.019.334.782	6.660.657.377



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>140.735.295.913</b>	<b>30.363.796.579</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>117.713.790</b>	<b>117.713.790</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		117.713.790	117.713.790
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>20.275.587.716</b>	<b>7.956.789.732</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	17.349.096.727	4.986.539.799
222	Nguyên giá		27.722.274.925	14.713.064.061
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.373.178.198)	(9.726.524.262)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	2.926.490.989	2.970.249.933
228	Nguyên giá		4.375.894.383	4.375.894.383
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.449.403.394)	(1.405.644.450)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>18.305.892.458</b>	<b>19.512.883.458</b>
231	1. Nguyên giá		57.777.144.124	57.777.144.124
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(39.471.251.666)	(38.264.260.666)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>4.621.817.521</b>	<b>1.618.823.736</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	4.621.817.521	1.618.823.736
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>90.000.000.000</b>	<b>-</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16	90.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>7.414.284.428</b>	<b>1.157.585.863</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		790.739.454	1.157.585.863
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	6.623.544.974	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.632.439.543.604</b>	<b>1.519.857.019.192</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.848.017.750.032</b>	<b>737.097.158.185</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.704.361.715.276</b>	<b>591.419.940.370</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	354.809.568.756	40.117.228.670
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	661.858.801.929	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	445.807.395.283	24.310.315.757
314	4. Phải trả người lao động		2.208.874.575	1.437.219.910
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	23.652.887.160	35.259.528.213
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	2.731.829.000	2.731.829.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	192.783.699.473	67.986.554.527
320	8. Vay ngắn hạn	23	1.020.068.530.501	418.663.435.694
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		440.128.599	913.828.599
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>143.656.034.756</b>	<b>145.677.217.815</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	21.430.485.045	23.078.279.175
338	2. Vay dài hạn	23	122.225.549.711	122.598.938.640
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>784.421.793.572</b>	<b>782.759.861.007</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>784.421.793.572</b>	<b>782.759.861.007</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		668.118.480.000	668.118.480.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		668.118.480.000	668.118.480.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.896.666.000	1.896.666.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.100.000.000	2.100.000.000
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		56.608.219	56.608.219
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		92.162.520.431	90.531.074.458
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		90.531.074.458	29.329.510.152
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước		1.631.445.973	61.201.564.306
429	6. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát		20.087.518.922	20.057.032.330
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.632.439.543.604</b>	<b>1.519.857.019.192</b>

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 2022

**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 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	5.304.072.299	41.595.316.118
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	5.304.072.299	41.595.316.118
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(3.334.448.281)	(27.810.427.465)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.969.624.018	13.784.888.653
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	26.468.583.646	28.551.651.848
22	7. Chi phí tài chính	27	(10.919.447.718)	(3.760.251.851)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(10.919.447.718)	(3.760.251.851)
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(13.894.205.478)	(19.936.313.787)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.624.554.468	18.639.974.863
31	11. Thu nhập khác		510.914.468	402.917.209
32	12. Chi phí khác		(1.646.418.964)	(504.669.605)
40	13. Lỗ khác		(1.135.504.496)	(101.752.396)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.489.049.972	18.538.222.467
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(7.450.662.381)	(1.059.696.241)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30	6.623.544.974	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.661.932.565	17.478.526.226
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.631.445.973	17.438.091.288
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24	30.486.592	40.434.938

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 2022

Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	24	261
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	24	261



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 2022

**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 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>2.489.049.972</b>	<b>18.538.222.467</b>
	<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		1.897.403.880	3.273.341.600
03	Các khoản hoàn nhập dự phòng		(642.192.271)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(26.468.583.646)	(28.568.450.332)
06	Chi phí lãi vay		10.919.447.718	3.760.251.851
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(11.804.874.347)</b>	<b>(2.996.634.414)</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(170.767.544.266)	(212.808.028.826)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.727.884.492.884)	(50.368.873.459)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		1.538.708.946.880	(4.673.328.710)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(34.991.996.559)	213.665.741
14	Tiền lãi vay đã trả		(18.573.886.671)	(12.316.654.310)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(21.519.039.365)	(2.933.357.480)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(473.700.000)	(1.000.000.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh</b>		<b>(447.306.587.212)</b>	<b>(286.883.211.458)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(3.002.993.785)	(234.180.000)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	616.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(300.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		155.869.342.460	3.086.784.604
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	178.289.980.110
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		14.549.926.057	971.506.772
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>90.316.274.732</b>	<b>(117.269.908.514)</b>

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 2022

Đơn vị tính: VND

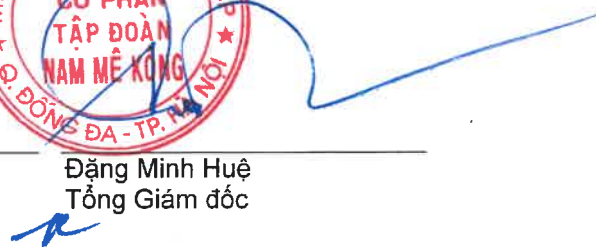
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
33	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Tiền thu từ đi vay		637.862.633.051	277.392.956.614
34		Tiền trả nợ gốc vay	(36.830.927.173)	(22.010.880.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>601.031.705.878</b>	<b>255.382.076.114</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		244.041.393.398	(148.771.043.858)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		390.085.810.667	159.607.937.005
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	634.127.204.065	10.836.893.147



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 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 23 vào ngày 1 tháng 9 năm 2021.

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 2022 là 122 (ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 123).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có 2 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 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%	Số 168, Trần Hưng Đạo, Phường Đồng Phú, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2	Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên (ii)	100%	100%	Xóm Hộ, Xã Nam Tiến, Thị xã Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 3101087556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Bình cấp ngày 2 tháng 7 năm 2020. Trong 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 2022 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 các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 2022 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 2022.

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

Các báo cáo tài chính 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 được trình bày riêng biệt 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 2022 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 2022 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.

#### 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 được vốn hóa 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 2022 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 2022 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 bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

#### 3.9 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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 2022 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. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất 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 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 2022 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 2022 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;



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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)*

- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty con, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh 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 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con chủ yếu được xác định dựa trên việc kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ xây lắp. Ban Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty và các công ty con dựa theo địa điểm của tài sản.

#### 3.19 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

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

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

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

Vào ngày 7 tháng 4 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn với số tiền là 120.000.000.000 VND, tương ứng với 40% vốn điều lệ để thành lập Công ty Cổ phần Mekonghomes và công ty này trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

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

Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 10% số cổ phần đang nắm giữ tại công ty liên kết này với giá phí chuyển nhượng là 42.900.000.000 VND cho một đối tác cá nhân và theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty này giảm từ 40% xuống còn 30%. Công ty đã nhận được giá phí chuyển nhượng này bằng tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2022.

#### 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tiền mặt	11.520.677.563	8.494.059.208
Tiền gửi ngân hàng	392.606.526.502	144.611.751.459
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn (*)	<u>230.000.000.000</u>	<u>236.980.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>634.127.204.065</u></b>	<b><u>390.085.810.667</u></b>

(\*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất 3,5%/năm (31 tháng 12 năm 2021: từ 3,5%/năm). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, các khoản tiền gửi có tổng giá trị là 150 tỷ tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại cùng ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 23.

#### 6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đây là các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn gốc từ 3 tháng đến 12 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam – Sở giao dịch và hưởng lãi suất từ 4%/năm tới 5%/năm. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 23.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	47.976.914.607	60.444.293.246
<i>Các khách hàng thuộc Dự án đường Minh Cầu,     Thái Nguyên</i>	<i>18.020.096.136</i>	<i>18.020.096.136</i>
<i>Học viện Quốc phòng</i>	<i>7.159.240.000</i>	<i>7.159.240.000</i>
<i>Các khách hàng mua đất nền của Dự án Phố     Yên</i>	<i>2.952.690.641</i>	<i>7.019.121.859</i>
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	<i>19.844.887.830</i>	<i>28.245.835.251</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>47.976.914.607</u></b>	<b><u>60.444.293.246</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(23.813.636.223)	(23.813.636.223)

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP Becamex	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh	21.452.426.257	21.452.426.257
Công ty TNHH Xây dựng LeeMobi	-	5.790.243.869
Công ty Cổ phần Đại Phúc Complex	136.286.113.487	-
Công ty Cổ phần Thành Quân	68.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	67.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Và Phát triển Công nghệ VINA A1	16.345.260.787	-
Các khoản trả trước khác	31.757.618.188	35.702.072.466
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>341.341.418.719</u></b>	<b><u>262.944.742.592</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn khác</i>	<i>319.888.992.462</i>	<i>241.492.316.335</i>
<i>Trả trước cho các bên liên quan     (Thuyết minh số 31)</i>	<i>21.452.426.257</i>	<i>21.452.426.257</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Nguyễn Hoài Anh (i)	40.000.000.000	40.000.000.000
Nguyễn Ngọc Quỳnh (i)	28.530.000.000	40.800.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (ii)	13.000.000.000	13.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.530.000.000</b>	<b>93.800.000.000</b>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn	(13.000.000.000)	(13.000.000.000)

(i) Đây là các khoản phải thu cho vay không có tài sản đảm bảo với các cá nhân thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất là 11%/năm. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty đã ký các phụ lục gia hạn các khoản cho vay này đến 31 tháng 12 năm 2022.

(ii) Đây là khoản phải thu về cho vay không có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Một thành viên Mai Động. Công ty đã trích lập dự phòng đối với toàn bộ giá trị khoản phải thu về cho vay này.

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Tạm ứng cho nhân viên (i)	61.756.242.100	-	1.623.761.100	-
Tạm ứng cho các đội thi công (ii)	5.731.995.713	-	7.379.337.619	-
Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	4.384.963.457	-	5.366.305.868	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC	2.930.472.638	(2.930.472.638)	2.930.472.638	(2.930.472.638)
Tạm ứng khác cho nhân viên (iii)	2.856.704.818	-	3.012.514.951	-
Phải thu ngắn hạn khác	5.081.465.201	-	6.554.769.763	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.741.843.927</b>	<b>(2.930.472.638)</b>	<b>26.867.161.939</b>	<b>(2.930.472.638)</b>

(i) Tạm ứng cho nhân viên các khoản chi phí thực hiện các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

(ii) Tạm ứng cho các chủ nhiệm đội thi công thực hiện các công trình theo hình thức giao khoán.

(iii) Đây là khoản tạm ứng cho nhân viên để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 10. 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 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>23.087.146.568</b>	<b>-</b>	<b>23.087.146.568</b>	<b>-</b>
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	-	7.159.240.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	15.927.906.568	-	15.927.906.568	-
<b>Các khoản phải thu khác và phải thu cho vay</b>	<b>16.656.962.293</b>	<b>-</b>	<b>16.656.962.293</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH MTV Mai Động	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-
Các khoản tạm ứng khác	3.656.962.293	-	3.656.962.293	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.744.108.861</b>	<b>-</b>	<b>39.744.108.861</b>	<b>-</b>

## 11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.581.608.666	(482.985.153)	2.581.608.666	(482.985.153)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.136.096.564.543	-	421.221.282.523	-
Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	1.604.771.626.171	-	355.277.162.227	-
Dự án Phố Yên – Thái Nguyên	19.200.009.400	-	20.457.137.356	-
Dự án Khu Biệt thự Nhà vườn – Đại Lải	33.159.774.655	-	33.159.774.655	-
Dự án Phan Đình Phùng - Thái Nguyên	2.144.341.437	-	2.144.341.437	-
Dự án The Charm Bình Dương	470.505.101.212	-	2.204.092.121	-
Các công trình xây lắp và kinh doanh bất động sản khác	6.315.711.668	-	7.978.774.727	-
Thành phẩm	2.237.047.126	(1.190.437.698)	2.237.047.126	(1.832.629.969)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.140.915.220.335</b>	<b>(1.673.422.851)</b>	<b>426.039.938.315</b>	<b>(2.315.615.122)</b>

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 24.881.498.789 VND cho Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 đối với các khoản chi phí đi vay liên quan đến khoản vay trực tiếp đến khoản đầu tư hình thành dự án này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO** (tiếp theo)

*Chi tiết tình hình tăng/giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Số đầu kỳ	2.315.615.122	6.203.210.643
Trừ: Giảm do thoái vốn Công ty con	-	(66.055.143)
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(642.192.271)	-
Số cuối kỳ	<u>1.673.422.851</u>	<u>6.137.155.500</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<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>
<b>Nguyên giá:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	7.868.444.427	770.857.143	4.226.484.157	1.847.278.334	14.713.064.061
- Mua trong kỳ	-	-	12.867.674.500	141.536.364	13.009.210.864
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>7.868.444.427</u>	<u>770.857.143</u>	<u>17.094.158.657</u>	<u>1.988.814.698</u>	<u>27.722.274.925</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.572.767.000	505.857.188	-	678.851.015	2.757.475.203
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	6.570.827.636	675.375.367	1.266.904.776	1.213.416.483	9.726.524.262
- Khấu hao trong kỳ	-	13.782.612	448.542.643	184.328.681	646.653.936
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>6.570.827.636</u>	<u>689.157.979</u>	<u>1.715.447.419</u>	<u>1.397.745.164</u>	<u>10.373.178.198</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>1.297.616.791</u>	<u>95.481.776</u>	<u>2.959.579.381</u>	<u>633.861.851</u>	<u>4.986.539.799</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>1.297.616.791</u>	<u>81.699.164</u>	<u>15.378.711.238</u>	<u>591.069.534</u>	<u>17.349.096.727</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 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 2021 4.375.894.383

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 4.375.894.383

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 1.405.644.450

- Khấu hao trong kỳ 43.758.944

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 1.449.403.394

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 2.970.249.933

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 2.926.490.989

**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 2021 57.777.144.124

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 57.777.144.124

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 38.264.260.666

- Khấu hao trong kỳ 1.206.991.000

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 39.471.251.666

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 19.512.883.458

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 18.305.892.458

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại Chợ Thương (Bắc Giang), Chợ Bo (Thái Bình). Công ty đang trong quá trình thu thập dữ liệu thị trường để xác định giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

*Đơn vị tính: VND*

*Ngày 30 tháng 6  
năm 2022*      *Ngày 31 tháng 12  
năm 2021*

Dự án Thụy Phương 1.373.551.045 1.373.551.045

Xây dựng cơ bản dở dang khác 3.248.266.476 245.272.691

**TỔNG CỘNG** **4.621.817.521** **1.618.823.736**



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá gốc (VND)	Dự phòng	Số lượng (cổ phiếu)	Giá gốc (VND)	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty liên kết (*)</b>						
- Công ty Cổ phần Mekonghomes	9.000.000	90.000.000.000	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>90.000.000.000</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

Công ty không thể thu thập các thông tin cần thiết và thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của cổ phiếu nắm giữ tại công ty này do các cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

(\*) Thông tin chi tiết về công ty liên kết được trình bày ở Thuyết minh số 4.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí hoa hồng môi giới	35.370.042.968	-
Chi phí trả trước khác	1.099.800.000	1.111.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>36.469.842.968</u></b>	<b><u>1.111.000.000</u></b>

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

**18.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
	<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 Becamex (*)	315.131.110.000	315.131.110.000	-	-
Đội xây dựng số 5 (**)	10.199.076.505	10.199.076.505	10.199.076.505	10.199.076.505
Công ty Cổ phần Xây Dựng số 7	7.492.556.823	7.492.556.823	7.892.556.823	7.892.556.823
Phải trả cho người bán khác (***)	21.986.825.428	21.986.825.428	22.025.595.342	22.025.595.342
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>354.809.568.756</u></b>	<b><u>354.809.568.756</u></b>	<b><u>40.117.228.670</u></b>	<b><u>40.117.228.670</u></b>

(\*) 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.

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

(\*\*\*) Số dư phải trả người bán khác ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 chủ yếu bao gồm các khoản phải trả cho các nhà cung cấp và nhà thầu thi công tham gia vào các dự án bất động sản và các công trình xây dựng của Công ty.

**18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Khách hàng nộp tiền theo tiến độ Hợp đồng mua bán của Dự án KĐT Bảo Ninh 2	661.558.101.929	-
Người mua trả tiền trước khác	300.700.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>661.858.801.929</u></b>	<b><u>-</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thuế giá trị gia tăng	-	32.249.499.508	(25.573.058.962)	6.676.440.546
Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.980.114.762	7.450.662.381	(21.519.039.365)	3.911.737.778
Thuế thu nhập cá nhân	-	803.293.700	(803.293.700)	-
Tiền sử dụng đất	5.157.250.500	1.176.319.538.073	(746.257.571.614)	435.219.216.959
Các loại thuế khác	1.172.950.495	364.584.950	(1.537.535.445)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.310.315.757</b>	<b>1.217.187.578.612</b>	<b>(795.690.499.086)</b>	<b>445.807.395.283</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Trích trước chi phí xây dựng công trình	17.689.650.109	19.126.273.771
- Dự án Khu dân cư Phố Yên	6.631.097.195	10.011.482.460
- Dự án Khu biệt thự nhà vườn Đại Lải	353.025.091	353.025.091
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	2.449.786.006	506.024.403
- Dự án Minh Khai	8.255.741.817	8.255.741.817
Trích trước chi phí lãi vay	2.463.081.191	12.142.497.915
Trích trước chi phí công trình	3.500.155.860	3.990.756.527
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.652.887.160</b>	<b>35.259.528.213</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	1.525.412.000	1.525.412.000
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1.206.417.000	1.206.417.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.731.829.000</b>	<b>2.731.829.000</b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	18.717.039.253	19.761.624.883
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	2.713.445.792	3.316.654.292
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.430.485.045</b>	<b>23.078.279.175</b>

**22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Khách hàng đặt cọc giữ chỗ mua sản phẩm các dự án bất động sản:		
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	177.811.929.377	60.301.156.196
- Dự án Khu dân cư Phố Yên	148.083.308.483	34.703.893.998
- Dự án Phan Đình Phùng	23.894.508.780	19.763.150.084
	5.834.112.114	5.834.112.114
Các khoản phải trả khác	14.971.770.096	7.685.398.331
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>192.783.699.473</b>	<b>67.986.554.527</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VAY**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>		<i>Số phát sinh trong kỳ</i>		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng trong kỳ</i>	<i>Giảm trong kỳ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	96.470.785.187	96.470.785.187	636.051.633.051	(1.612.185.758)	730.910.232.480	730.910.232.480
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 23.2)	1.920.000.000	1.920.000.000	-	-	1.920.000.000	1.920.000.000
Vay đối tượng khác dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.4)	220.272.650.507	220.272.650.507	2.184.388.929	(35.218.741.415)	187.238.298.021	187.238.298.021
	<b>418.663.435.694</b>	<b>418.663.435.694</b>	<b>638.236.021.980</b>	<b>(36.830.927.173)</b>	<b>1.020.068.530.501</b>	<b>1.020.068.530.501</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.4)	122.598.938.640	122.598.938.640	1.811.000.000	(2.184.388.929)	122.225.549.711	122.225.549.711
	<b>122.598.938.640</b>	<b>122.598.938.640</b>	<b>1.811.000.000</b>	<b>(2.184.388.929)</b>	<b>122.225.549.711</b>	<b>122.225.549.711</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>541.262.374.334</b>	<b>541.262.374.334</b>	<b>640.047.021.980</b>	<b>(39.015.316.102)</b>	<b>1.142.294.080.212</b>	<b>1.142.294.080.212</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.1 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 2022 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam ("Vietinbank") - Chi nhánh Đồng Đa	3.702.917.370	Thời hạn vay 6 tháng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2022.	7%/năm	Xe Mercedes Benz AMG G63
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương ("Techcombank") – Sở giao dịch	726.648.715.110	Gốc vay đáo hạn từ tháng 7 năm 2022 đến tháng 12 năm 2022, lãi vay được trả hàng quý.	10,7%/năm	Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Techcombank
Ngân hàng Techcombank – Sở giao dịch	558.600.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 7 năm 2022 đến tháng 9 năm 2022, lãi vay được trả hàng quý.	10,7%/năm	Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Techcombank
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>730.910.232.480</u></b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.2 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 2022 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	1.500.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 12 năm 2022. Lãi được trả hàng tháng.	8%/năm	Không có tài sản đảm bảo.
Cá nhân khác	420.000.000			Không có tài sản đảm bảo.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.920.000.000</b>			

**23.3 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 2022 (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 2022.	0%	Không có tài sản đảm bảo
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100.000.000.000</b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	100.000.000.000			
<i>Vay dài hạn</i>	-			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.4 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 2022 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Techcombank – Sở giao dịch	180.547.098.025	Gốc vay có kỳ hạn 17 tháng đến 24 tháng. Gốc vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, lãi vay được trả hàng quý.	10,7%/năm	Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kì hạn của Công ty tại Techcombank.
Ngân hàng Techcombank – Sở giao dịch	120.806.933.040	Gốc vay có kỳ hạn 24 tháng đến 36 tháng. Gốc vay đáo hạn từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 12 năm 2024, lãi vay được trả hàng quý.	10,7%/năm	Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kì hạn của Công ty tại Techcombank.
Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Đồng Đa	1.780.816.667	Gốc vay có kỳ hạn vay 60 tháng. Gốc vay đáo hạn vào 2 tháng 6 năm 2027. Gốc và Lãi vay được trả vào ngày 25 hằng tháng.	8,2%/năm	Xe Toyota Land Cruiser Prado biển kiểm soát 30H - 793.41
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	6.329.000.000	Gốc vay có kỳ hạn 36 tháng. Gốc vay đáo hạn tháng 9 năm 2022. Lãi vay được trả hàng tháng.	10,5%/năm	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư Vinaconex 3 – Phố Yên, xã Hồng Tiến, thị xã Hồng Tiến, tỉnh Thái Nguyên.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>309.463.847.732</u></b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	187.238.298.021			
<i>Vay dài hạn</i>	122.225.549.711			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**24.1 Tình hình tăng/giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn thuộc cổ đông công ty mẹ						Tổng cộng
	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	
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	610.156.420.000	1.896.666.000	2.100.000.000	56.608.219	87.291.570.152	25.915.833.885	727.417.098.256
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	17.438.091.288	40.434.938	17.478.526.226
- Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	(5.919.149.483)	(5.919.149.483)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>610.156.420.000</u>	<u>1.896.666.000</u>	<u>2.100.000.000</u>	<u>56.608.219</u>	<u>104.729.661.440</u>	<u>20.037.119.340</u>	<u>738.976.474.999</u>
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>							
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>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu kỳ	668.118.480.000	610.156.420.000
Số cuối kỳ	<u>668.118.480.000</u>	<u>610.156.420.000</u>
<b>Cổ tức đã chia</b>	-	-

**24.3 Cổ phiếu**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>66.811.848</b>	<b>66.811.848</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>66.811.848</b>	<b>66.811.848</b>
Cổ phiếu phổ thông	66.811.848	66.811.848
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>66.811.848</b>	<b>66.811.848</b>
Cổ phiếu phổ thông	66.811.848	66.811.848
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 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

**25. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>5.304.072.299</b>	<b>41.595.316.118</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.782.654.545	32.706.724.000
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	-	311.271.863
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	1.083.061.818
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.873.623.624	5.426.393.489
Doanh thu khác	1.647.794.130	2.067.864.948
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>5.304.072.299</u></b>	<b><u>41.595.316.118</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU** (tiếp theo)

**25.2 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 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	13.568.583.646	14.630.125.097
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	12.900.000.000	13.921.526.751
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.468.583.646</b>	<b>28.551.651.848</b>

**26. 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 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.749.532.824	22.962.936.929
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	-	398.578.709
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	1.039.743.000
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.227.107.728	3.147.857.827
Giá vốn khác	-	261.311.000
Hoàn nhập dự phòng	(642.192.271)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.334.448.281</b>	<b>27.810.427.465</b>

**27. 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 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay	10.919.447.718	3.760.251.851
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.919.447.718</b>	<b>3.760.251.851</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. 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 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí nhân viên quản lý	8.508.175.961	11.542.437.836
Phân bổ lợi thế thương mại	-	449.393.527
Chi phí khấu hao TSCĐ	646.273.501	1.093.001.007
Thuế, phí và lệ phí	374.186.993	112.160.460
Chi phí dịch vụ mua ngoài	759.138.849	1.143.113.045
Chi phí khác	3.606.430.174	5.596.207.912
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.894.205.478</u></b>	<b><u>19.936.313.787</u></b>

**29. 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 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí hình thành bất động sản trong kỳ	1.716.846.814.844	67.571.294.548
Chi phí nhân công	8.508.175.961	11.372.053.768
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	1.897.403.880	3.273.341.600
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.735.124.529	2.425.050.062
Chi phí khác bằng tiền	3.758.608.836	7.554.403.037
Hoàn nhập dự phòng	(642.192.271)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.732.103.935.779</u></b>	<b><u>92.196.143.015</u></b>

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

**30.1 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 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.450.662.381	1.059.696.241
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(6.623.544.974)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>827.117.407</u></b>	<b><u>1.059.696.241</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2.489.049.972</b>	<b>18.538.222.467</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	497.809.994	3.707.644.493
Lợi thế thương mại phân bổ	-	89.878.705
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	329.283.792	68.552.072
Thu nhập không chịu thuế	-	(2.806.379.029)
Tăng khác	23.621	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>827.117.407</b>	<b>1.059.696.241</b>

**30.2 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.

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
1% thuế TNDN tạm nộp cho khoản nhận tiền trước từ người mua theo tiến độ của hợp đồng mua bán bất động sản	6.623.544.974	-	6.623.544.974	-
	<u>6.623.544.974</u>	<u>-</u>		
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>6.623.544.974</b>	<b>-</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>6.623.544.974</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 31. 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 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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 (Ông Phạm Xuân Uởng)
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Phạm Xuân Uởng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Võ Đình Lượng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Hoàng Phương	Trưởng ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Phạm Thị Vân	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Phan Tạ Thanh Huyền	Kế toán trưởng

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 và 30 tháng 6 năm 2021 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
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	-

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

Các nghiệp vụ cho vay 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 2022 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 2022, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (31 tháng 12 năm 2021: 0).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. 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:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt	Ứng trước cho hợp đồng truyền thông dự án Bảo Ninh 2	21.452.426.257	21.452.426.257
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>21.452.426.257</u></b>	<b><u>21.452.426.257</u></b>

***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 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chủ tịch và thành viên HĐQT không kiêm nhiệm			372.961.000	372.261.000
Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ban Tổng Giám đốc			912.209.000	920.536.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc khác			425.123.000	285.283.000
Ban kiểm soát			596.515.000	599.834.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>2.306.808.000</u></b>	<b><u>2.177.914.000</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. 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 2022</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.631.445.973	17.438.091.288
<b>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</b>	<b>1.631.445.973</b>	<b>17.438.091.288</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	66.811.848	66.811.848
<b>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</b>	<b>66.811.848</b>	<b>66.811.848</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24	261
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24	261

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và các công ty con lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty và các công ty con bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Công ty và các công ty con có các bộ phận kinh doanh sau:

- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Hoạt động xây lắp; và
- ▶ Hoạt động khác: bao gồm hoạt động thương mại và dịch vụ quản lý.

Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

#### ***Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh***

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>				
Doanh thu thuần	1.782.654.545	-	3.521.417.754	5.304.072.299
<b>Kết quả</b>				
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	33.121.721	-	1.102.382.775	1.135.504.496
Thu nhập thuần không phân bổ				1.353.545.476
Tổng lợi nhuận trước thuế				2.489.049.972
<b>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>				
<b>Tổng tài sản</b>				
Tài sản bộ phận	2.174.030.857.603	31.495.047.804	470.607.384.238	2.676.133.289.645
Tài sản không phân bổ (i)				956.306.253.959
<b>Tổng nợ phải trả</b>				
Nợ phải trả bộ phận	1.457.425.190.212	21.249.552.149	897.233.722.054	2.375.908.464.415
Nợ phải trả không phân bổ (ii)				472.109.285.617
<b>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>				
Doanh thu thuần	32.706.724.000	1.083.061.818	7.805.530.300	41.595.316.118
<b>Kết quả</b>				
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	9.743.787.071	43.318.818	3.997.782.764	13.784.888.653
Thu nhập thuần không phân bổ				4.753.333.814
Tổng lợi nhuận trước thuế				18.538.222.467
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>				
<b>Tổng tài sản</b>				
Tài sản bộ phận	680.433.700.887	24.985.956.134	123.275.786.392	828.695.443.413
Tài sản không phân bổ (i)				691.161.575.779
<b>Tổng nợ phải trả</b>				
Nợ phải trả bộ phận	634.653.292.165	21.649.552.149	28.884.903.852	685.187.748.166
Nợ phải trả không phân bổ (ii)				51.909.410.019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh** (tiếp theo)

- (i) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính, một số tài sản cố định và một số tài sản khác.
- (ii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản vay và một số khoản nợ phải trả khác.

**34. 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 2022, 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 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dưới 1 năm	5.019.800.000	5.019.800.000
Trên 1 - 5 năm	2.395.966.667	4.905.866.667
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.415.766.667</u></b>	<b><u>9.925.666.667</u></b>

**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 Ký 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 2022 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Theo Nghị quyết số 11/2022/NQ-HĐQT-MKG ngày 25 tháng 4 năm 2022, Công ty đã thông qua việc triển khai chào bán cổ phiếu ra công chúng. Theo đó, Công ty dự kiến sẽ chào bán 33.405.740 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, với tỷ lệ phát hành 2:1 và giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 204/GCN-UBCK ngày 19 tháng 7 năm 2022. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục cần thiết để thực hiện việc chào bán cổ phiếu này.

Ngày 1 tháng 8 năm 2022, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt việc Công ty tham gia góp 56 tỷ VND (tương ứng với 35% vốn điều lệ) để thành lập Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị theo Giấy chứng nhận Đăng ký Danh nghiệp số 3101117923 được cấp lần đầu ngày 16 tháng 8 năm 2022. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục cần thiết để góp vốn vào đơn vị này.

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất 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 2022