Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Signature Not Verified
Người ký: Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông
Ký ngày: 28-03-2022 15:45:36

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 51

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 Kinh doanh.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch	
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên	
Ông Phạm Xuân Ưởng	Thành viên	
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên	
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Thu Hà	Thành viên	miễn nhiệm ngày 7 tháng 4 năm 2021

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Bùi Hoàng Phương	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên
Bà Phạm Thị Vân	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Xuân Ưởng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Đình Lượng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 5 năm 2021
Bà Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 10 tháng 3 năm 2021

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 01 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 Kinh doanh.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch	
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên	
Ông Phạm Xuân Ưởng	Thành viên	
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên	
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Thu Hà	Thành viên	miễn nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2021

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Bùi Hoàng Phương	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên
Bà Phạm Thị Vân	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Xuân Ưởng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Đình Lượng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 01 tháng 5 năm 2021
Bà Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 10 tháng 3 năm 2021

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Kiều Xuân Nam, Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ông Đặng Minh Huệ, Tổng Giám đốc.

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 của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và 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; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và 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 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Đặng Minh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2022

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 61357015/22576483-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Công ty và các công ty con"), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty và các công ty con liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty và các công ty con. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Nguyễn Mạnh Hùng Phó Tổng Giám đốc Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2401-2018-004-1	Đỗ Đức Hiếu Kiểm toán viên Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4663-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.489.493.222.613**	**1.063.340.504.670**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***390.085.810.667***	***159.607.937.005***
111	1. Tiền		153.105.810.667	42.107.937.005
112	2. Các khoản tương đương tiền		236.980.000.000	117.500.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***263.599.342.460***	***200.000.000.000***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	263.599.342.460	200.000.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***404.312.088.916***	***370.389.042.293***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	60.444.293.246	86.948.630.295
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	262.944.742.592	100.974.497.410
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	93.800.000.000	16.086.784.604
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	26.867.161.939	237.609.029.934
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(39.744.108.861)	(71.229.899.950)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***423.724.323.193***	***330.221.300.655***
141	1. Hàng tồn kho		426.039.938.315	336.424.511.298
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.315.615.122)	(6.203.210.643)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***7.771.657.377***	***3.122.224.717***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.111.000.000	9.945.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.660.657.377	3.020.772.993
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	91.506.724

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**30.363.796.579**	**267.914.062.344**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***117.713.790***	***228.863.790***
216	1. Phải thu dài hạn khác		117.713.790	228.863.790
220	***II. Tài sản cố định***		***7.956.789.732***	***14.398.555.548***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	4.986.539.799	11.165.751.951
222	Nguyên giá		14.713.064.061	30.602.813.634
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.726.524.262)	(19.437.061.683)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	2.970.249.933	3.232.803.597
228	Nguyên giá		4.375.894.383	4.785.894.383
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.405.644.450)	(1.553.090.786)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***19.512.883.458***	***75.861.961.277***
231	1. Nguyên giá		57.777.144.124	133.883.902.037
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(38.264.260.666)	(58.021.940.760)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***1.618.823.736***	***134.651.840.590***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.618.823.736	134.651.840.590
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***1.157.585.863***	***42.772.841.139***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.157.585.863	2.327.423.672
269	2. Lợi thế thương mại	16	-	40.445.417.467
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.519.857.019.192**	**1.331.254.567.014**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**737.097.158.185**	**603.837.468.758**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***591.419.940.370***	***334.160.049.669***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	40.117.228.670	62.301.284.123
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	8.047.716.939
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	24.310.315.757	34.322.797.921
314	4. Phải trả người lao động		1.437.219.910	893.007.884
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	35.259.528.213	54.025.731.561
318	6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	2.731.829.000	5.856.740.792
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	67.986.554.527	118.705.439.778
320	8. Vay ngắn hạn	22	418.663.435.694	48.092.340.507
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		913.828.599	1.914.990.164
330	***II. Nợ dài hạn***		***145.677.217.815***	***269.677.419.089***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	23.078.279.175	90.788.296.087
338	2. Vay dài hạn	22	122.598.938.640	155.158.703.841
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	-	23.730.419.161
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**782.759.861.007**	**727.417.098.256**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***23***	***782.759.861.007***	***727.417.098.256***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		668.118.480.000	610.156.420.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*668.118.480.000*	*610.156.420.000*
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		90.531.074.458	87.291.570.152
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*29.329.510.152*	*73.439.493.631*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*61.201.564.306*	*13.852.076.521*
429	6. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	23	20.057.032.330	25.915.833.885
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.519.857.019.192**	**1.331.254.567.014**

Kiều Thị Thu Trang	Phan Tạ Thanh Huyền	Đặng Minh Huệ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**200.866.646.704**	**122.075.359.671**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**24.1**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**200.866.646.704**	**122.075.359.671**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**25**	**(105.665.063.253)**	**(68.864.069.674)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**95.201.583.451**	**53.211.289.997**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**24.2**	**45.228.495.358**	**9.840.939.062**
22	**7. Chi phí tài chính**	**26**	**(16.296.342.011)**	**(2.810.241.598)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(16.296.342.011)*	*(2.810.241.598)*
25	**8. Chi phí bán hàng**		**-**	**(999.077.224)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**27**	**(33.761.016.549)**	**(43.600.341.660)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**90.372.720.249**	**15.642.568.577**
31	**11. Thu nhập khác**	**28**	**13.029.668.238**	**2.511.985.468**
32	**12. Chi phí khác**	**28**	**(24.146.173.410)**	**(594.742.579)**
40	**13. (Lỗ)/lợi nhuận khác**	**28**	**(11.116.505.172)**	**1.917.242.889**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**79.256.215.077**	**17.559.811.466**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**30.1**	**(17.994.302.843)**	**(4.026.714.726)**
52	**16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**30.3**	**-**	**382.011.993**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**61.261.912.234**	**13.915.108.733**
61	**18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ**		**61.201.564.306**	**13.852.076.521**
62	**19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**25**	**60.347.928**	**63.032.212**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
70	**20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**32**	**916**	**211**
71	**21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**32**	**916**	**211**

Kiều Thị Thu Trang	Phan Tạ Thanh Huyền	Đặng Minh Huệ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**79.256.215.077**	**17.559.811.466**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại		5.586.112.920	13.783.349.835
03	Các khoản dự phòng		(13.897.566.523)	(4.733.296.965)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(45.834.433.541)	(9.538.684.607)
06	Chi phí lãi vay		16.296.342.011	2.810.241.598
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**41.406.669.944**	**19.881.421.327**
09	Giảm các khoản phải thu		20.211.280.065	15.627.895.597
10	Tăng hàng tồn kho		(89.730.036.308)	(177.099.161.243)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(11.619.345.213)	230.592.479
12	Tăng chi phí trả trước		(262.786.098)	(884.697.814)
14	Tiền lãi vay đã trả		(39.977.666.885)	(11.498.567.815)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(2.933.357.480)	(9.675.356.141)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	15.580.800
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.000.000.000)	-
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh**		**(83.905.241.975)**	**(163.402.292.810)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(234.180.000)	(5.589.591.708)
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		(330.000.000.000)	(209.246.808.604)
24	Tiền thu hồi cho vay		94.629.359.944	4.660.024.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		178.289.980.110	47.199.754.207
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		25.940.662.739	493.063.220
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(30.758.177.207)**	**(162.483.558.885)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	285.691.276.000
33	Tiền thu từ đi vay		372.570.763.241	189.146.982.318
34	Tiền trả nợ gốc vay		(27.429.470.397)	(106.562.310.132)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**345.141.292.844**	**368.275.948.186**
50	**Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**230.477.873.662**	**42.390.096.491**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**159.607.937.005**	**117.217.840.514**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**390.085.810.667**	**159.607.937.005**

Kiều Thị Thu Trang	Phan Tạ Thanh Huyền	Đặng Minh Huệ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2022

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 năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và một số hoạt động khác.

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

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 31 tháng 12 năm 2021 là 123 (ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 129).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 2 công ty con (31 tháng 12 năm 2020: 3 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.

(ii) Công ty TNHH MTV 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa hoàn tất thủ tục góp vốn vào công ty này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

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 được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

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.

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.

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hoá bất động sản (tiếp theo)

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 hợp nhất 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.

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 hàng tồn kho 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 năm.

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

3. 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 theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty 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 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. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

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 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.

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	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 và cơ sở hạ tầng trên đất	20 - 30 năm

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

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 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 năm 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 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. 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 mẹ 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.

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

3.12 *Các khoản đầu tư*

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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 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.

3.14 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

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

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

3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chung (tiếp theo)

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ

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

3.15 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 cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

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

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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.17 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng/hoặc dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án, sửa đổi cho phù hợp, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

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

3.18 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.

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 năm 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.

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, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệnh 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;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệnh 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.

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

3.18 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm 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 năm.

Thuế thu nhập hoãn lại 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 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.

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

3.20 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 năm.

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 năm 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.

3.21 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Giao dịch chuyển nhượng Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội

Tại ngày 27 tháng 1 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội với giá phí chuyển nhượng là 181.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội đã không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

4.2 Sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh

Vào ngày 5 tháng 6 năm 2021, Công ty đã hoàn thành giao dịch sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh, một công ty con của Công ty, theo Hợp đồng sáp nhập doanh nghiệp số 01/2021/HĐSN/MKG-BN ký ngày 29 tháng 4 năm 2021.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	8.494.059.208	3.395.989.539
Tiền gửi ngân hàng	144.611.751.459	38.711.947.466
Các khoản tương đương tiền (*)	236.980.000.000	117.500.000.000
TỔNG CỘNG	**390.085.810.667**	**159.607.937.005**

(*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại dưới 3 tháng và hưởng lãi suất 3,5%/năm (31 tháng 12 năm 2020: từ 3,4%/năm).

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi có kỳ hạn	263.599.342.460	263.599.342.460	200.000.000.000	200.000.000.000
TỔNG CỘNG	**263.599.342.460**	**263.599.342.460**	**200.000.000.000**	**200.000.000.000**

Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4% tới 5%/năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 22.2.

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu khách hàng thuộc Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	18.020.096.136	18.925.183.636
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	7.159.240.000
Phải thu khách hàng mua đất nền Dự án Phổ Yên	7.019.121.859	5.688.314.959
Công ty Xây lắp Vật liệu Xây dựng An Dương	-	7.423.858.629
Các khoản phải thu khách hàng khác	28.245.835.251	47.752.033.071
TỔNG CỘNG	**60.444.293.246**	**86.948.630.295**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	*(23.813.636.223)*	*(53.721.280.548)*

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh	21.452.426.257	-
Công ty TNHH Xây dựng LeeMobi	5.790.243.869	10.963.153.669
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Phổ Yên	4.802.002.214	6.194.054.750
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Thái Nguyên	2.350.528.029	2.350.528.029
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ Vina A1	-	51.255.834.400
Các khoản trả trước khác	28.549.542.223	30.210.926.562
TỔNG CỘNG	**262.944.742.592**	**100.974.497.410**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nguyễn Ngọc Quỳnh (i)	40.800.000.000	-
Nguyễn Hoài Anh (i)	40.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động (ii)	13.000.000.000	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Đạt VN	-	3.086.784.604
TỔNG CỘNG	**93.800.000.000**	**16.086.784.604**
Dự phòng về cho vay ngắn hạn	*(13.000.000.000)*	-

(i) Đây là các khoản phải thu cho vay không có tài sản đảm bảo với các cá nhân đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2021 và hưởng lãi suất là 11%/năm.

(ii) Đây là khoản phải thu cho vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty TNHH Một thành viên Mai Động và hưởng lãi suất là 1,06%/tháng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã lập dự phòng toàn bộ cho khoản phải thu cho vay này.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tạm ứng cho các đội thi công (i)	7.379.337.619	58.267.604.104
Tạm ứng cho nhân viên	5.982.427.951	49.294.719.452
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	5.366.305.868	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC (ii)	2.930.472.638	2.930.472.638
Phải thu về tiền góp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư	-	15.735.960.000
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phiếu	-	90.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	-	5.830.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	5.208.617.863	15.550.273.740
TỔNG CỘNG	**26.867.161.939**	**237.609.029.934**
Dự phòng phải thu khác khó đòi	*(2.930.472.638)*	*(17.508.619.402)*

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

(ii) Ngày 20 tháng 9 năm 2008, Công ty ký Hợp đồng liên danh số 135LD/CT3 với Công ty TNHH Một Thành viên Mai Động và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC để thực hiện Dự án 310 Minh Khai – Hà Nội. Theo đó, ba bên thỏa thuận việc phân chia lợi nhuận từ dự án này như sau: Công ty: 45%; Công ty TNHH Một thành viên Mai Động: 40% và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư – Xây dựng HJC: 15%.

Số dư phải thu cuối năm phần lớn bao gồm khoản phải thu tiền tạm ứng lợi nhuận từ hoạt động liên danh sau khi đã bù trừ với phần lợi nhuận phải trả và các chi phí chi hộ khác. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty cùng các bên liên danh đang trong quá trình quyết toán lợi nhuận của thỏa thuận này, theo đó, việc xác định lợi nhuận được chia có thể sẽ thay đổi theo phê duyệt quyết toán cuối cùng của các bên tham gia liên danh.

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	**23.087.146.568**	**-**	**70.345.694.006**	**16.624.413.458**
Học viện Quốc phòng	*7.159.240.000*	-	*7.159.240.000*	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	*15.927.906.568*	-	*63.186.454.006*	*16.624.413.458*
Các khoản phải thu khác và phải thu cho vay	**16.656.962.293**	**-**	**36.001.154.732**	**18.492.535.330**
Công ty TNHH Một Thành viên Mai Động	*13.000.000.000*	-	-	-
Các khoản phải thu khác	*3.656.962.293*	-	*36.001.154.732*	*18.492.535.330*
TỔNG CỘNG	**39.744.108.861**	**-**	**106.346.848.738**	**35.116.948.788**

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	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	421.221.282.523	-	331.534.928.179	(3.821.540.378)
Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	*355.277.162.227*	-	*170.466.154.900*	-
Dự án Khu dân cư Phổ Yên – Thái Nguyên	*20.457.137.356*	-	*103.484.092.492*	-
Dự án Khu biệt thự nhà vườn – Đại Lải	*33.159.774.655*	-	*33.156.174.655*	-
Dự án Phan Đình Phùng – Thái Nguyên	*2.144.341.437*	-	*2.126.827.870*	-
Dự án The Charm Bình Dương	*2.204.092.121*	-	-	-
Các công trình xây lắp và kinh doanh bất động sản khác	*7.978.774.727*	-	*22.301.678.262*	*(3.821.540.378)*
Thành phẩm	2.237.047.126	(1.832.629.969)	2.237.047.126	(1.832.629.969)
Hàng hóa	-	-	70.927.327	(66.055.143)
TỔNG CỘNG	**426.039.938.315**	**(2.315.615.122)**	**336.424.511.298**	**(6.203.210.643)**

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền 21.987.790.319 tỷ VND cho Dự án Khu Đô thị Bảo Ninh 2 .

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	6.203.210.643	6.264.037.762
Giảm do thoái vốn công ty con	(3.887.595.521)	(60.827.119)
Số cuối năm	2.315.615.122	6.203.210.643

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	22.501.056.109	770.857.143	5.653.397.584	1.677.502.798	30.602.813.634
- Mua trong năm	-	-	-	275.618.183	275.618.183
- Giảm do thoái vốn công ty con	(2.833.160.436)	-	-	-	(2.833.160.436)
- Thanh lý trong năm	(11.799.451.246)	-	(1.426.913.427)	(105.842.647)	(13.332.207.320)
Số cuối năm	7.868.444.427	770.857.143	4.226.484.157	1.847.278.334	14.713.064.061
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*1.572.767.000*	*505.857.188*	-	*678.851.015*	*2.757.475.203*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	16.355.818.929	644.496.143	1.433.033.942	1.003.712.669	19.437.061.683
- Khấu hao trong năm	400.402.784	30.879.224	717.582.790	315.546.461	1.464.411.259
- Giảm do thoái vốn công ty con	(1.725.806.380)	-	-	-	(1.725.806.380)
- Thanh lý trong năm	(8.459.587.697)	-	(883.711.956)	(105.842.647)	(9.449.142.300)
Số cuối năm	6.570.827.636	675.375.367	1.266.904.776	1.213.416.483	9.726.524.262
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	6.145.237.180	126.361.000	4.220.363.642	673.790.129	11.165.751.951
Số cuối năm	1.297.616.791	95.481.776	2.959.579.381	633.861.851	4.986.539.799

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	*Thương hiệu Vinaconex*	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu năm	4.375.894.383	315.000.000	95.000.000	4.785.894.383
- Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(95.000.000)	(95.000.000)
- Giảm khác	-	(315.000.000)	-	(315.000.000)
Số cuối năm	4.375.894.383	-	-	4.375.894.383
Trong đó:	-	-	-	
Đã khấu hao hết				
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	1.143.090.786	315.000.000	95.000.000	1.553.090.786
- Hao mòn trong năm	262.553.664	-	-	262.553.664
- Giảm do thoái vốn công ty con	-	(315.000.000)	(95.000.000)	(410.000.000)
- Giảm khác	-	-	-	-
Số cuối năm	1.405.644.450	-	-	1.405.644.450
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	3.232.803.597	-	-	3.232.803.597
Số cuối năm	2.970.249.933	-	-	2.970.249.933

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng (i)	*Nhà cửa và vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	107.945.050.347	25.938.851.690	133.883.902.037
- Giảm do thoái vốn công ty con	(21.313.055.955)	(25.938.851.690)	(47.251.907.645)
- Thanh lý trong năm	(28.854.850.268)	-	(28.854.850.268)
Số cuối năm	57.777.144.124	-	57.777.144.124
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	50.703.680.997	7.318.259.763	58.021.940.760
- Khấu hao trong năm	3.375.810.000	33.944.470	3.409.754.470
- Giảm do thoái vốn công ty con	(592.029.332)	(7.352.204.233)	(7.944.233.565)
- Thanh lý trong năm	(15.223.200.999)	-	(15.223.200.999)
Số cuối năm	38.264.260.666	-	38.264.260.666
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	57.241.369.350	18.620.591.927	75.861.961.277
Số cuối năm	19.512.883.458	-	19.512.883.458

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở sở hạ tầng tại Chợ Thương (Bắc Giang) và Chợ Bo (Thái Bình). Do không có đủ dữ liệu thị trường nên Công ty và các công ty con không thể xác định giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án 389 Đê La Thành	-	108.057.156.870
Dự án 12M Cát Linh	-	24.968.061.937
Xây dựng cơ bản dở dang khác	1.618.823.736	1.626.621.783
TỔNG CỘNG	**1.618.823.736**	**134.651.840.590**

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội
Nguyên giá:	
Số đầu năm	53.927.223.289
- Giảm do thoái vốn công ty con	(53.927.223.289)
Số cuối năm	-
Giá trị phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	13.481.805.822
- Phân bổ trong năm	449.393.527
- Giảm do thoái vốn công ty con	(13.931.199.349)
Số cuối năm	-
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	40.445.417.467
Số cuối năm	-

17. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
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	7.892.556.823	7.892.556.823	7.892.556.823	7.892.556.823
Phải trả cho người bán khác (**)	22.025.595.342	22.025.595.342	44.209.650.795	44.209.650.795
TỔNG CỘNG	**40.117.228.670**	**40.117.228.670**	**62.301.284.123**	**62.301.284.123**

(*) 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 31 tháng 12 năm 2021 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 và các công ty con.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Giảm do thoái vốn công ty con*	*Số đã nộp/cấn trừ trong năm*	*Số cuối năm*
Thuế giá trị gia tăng	1.939.689.799	4.252.559.727	(146.187.131)	(6.046.062.395)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.040.040.822	17.994.302.843	(120.871.423)	(2.933.357.480)	17.980.114.762
Thuế thu nhập cá nhân	81.493.375	822.810.374	(25.110.972)	(879.192.777)	-
Các loại thuế khác	29.261.573.925	16.431.165.408	-	(39.362.538.338)	6.330.200.995
TỔNG CỘNG	**34.322.797.921**	**39.500.838.352**	**(292.169.526)**	**(49.221.150.990)**	**24.310.315.757**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trích trước chi phí các dự án bất động sản	19.126.273.771	44.278.246.242
- Dự án Khu dân cư Phổ Yên	*10.011.482.460*	*15.941.197.975*
- Dự án Khu biệt thự nhà vườn Đại Lải	*353.025.091*	*353.025.091*
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	*506.024.403*	-
- Dự án Phan Đình Phùng	-	*19.728.281.359*
- Dự án Minh Khai	*8.255.741.817*	*8.255.741.817*
Trích trước chi phí lãi vay	12.142.497.915	2.670.752.728
Trích trước chi phí công trình và dự phòng bảo hành	3.990.756.527	5.467.551.793
Các khoản chi phí phải trả khác	-	1.609.180.798
TỔNG CỘNG	**35.259.528.213**	**54.025.731.561**

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
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
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	-	1.178.377.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ba Đình số 1	-	650.422.427
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng	-	415.625.664
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu	-	525.456.398
Doanh thu chưa thực hiện khác	-	355.030.303
TỔNG CỘNG	**2.731.829.000**	**5.856.740.792**
Dài hạn		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	19.761.624.883	21.850.796.143
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	3.316.654.292	4.523.071.293
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ba Đình số 1	-	21.057.325.004
Dự án Chợ Phương Lâm (Hòa Bình)	-	16.977.517.197
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu	-	17.340.061.135
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng	-	9.039.525.315
TỔNG CỘNG	**23.078.279.175**	**90.788.296.087**

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Các khoản đặt cọc giữ chỗ mua sản phẩm các dự án bất động sản:	60.301.156.196	104.294.304.063
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	*34.703.893.998*	-
- Dự án Khu dân cư Phổ Yên	*19.763.150.084*	*94.117.311.949*
- Dự án Phan Đình Phùng	*5.834.112.114*	*10.176.992.114*
Các khoản phải trả khác	7.685.398.331	14.411.135.715
TỔNG CỘNG	**67.986.554.527**	**118.705.439.778**

22. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		*Số phát sinh trong năm*			*Số cuối năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giảm do thoái vốn công ty con*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng	2.934.642.000	2.934.642.000	4.499.412.330	(7.434.054.330)	-	-	-
Vay đối tượng khác *(Thuyết minh số 22.1)*	9.549.962.858	9.549.962.858	-	(500.000.000)	(7.129.962.858)	1.920.000.000	1.920.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 22.2 và 22.3)*	35.607.735.649	35.607.735.649	399.382.877.612	(18.247.177.567)	-	416.743.435.694	416.743.435.694
	48.092.340.507	**48.092.340.507**	**403.882.289.942**	**(26.181.231.897)**	**(7.129.962.858)**	**418.663.435.694**	**418.663.435.694**
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 22.2)*	155.158.703.841	155.158.703.841	268.071.350.911	(300.631.116.112)	-	122.598.938.640	122.598.938.640
Vay đối tượng khác	-	-	100.000.000.000	(100.000.000.000)	-	-	-
	155.158.703.841	**155.158.703.841**	**368.071.350.911**	**(400.631.116.112)**	**-**	**122.598.938.640**	**122.598.938.640**
TỔNG CỘNG	**203.251.044.348**	**203.251.044.348**	**771.953.640.853**	**(426.812.348.009)**	**(7.129.962.858)**	**541.262.374.334**	**541.262.374.334**

22. VAY (tiếp theo)

22.1 *Vay ngắn hạn đối tượng khác*

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

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Xây lắp và Công nghệ số 3	1.500.000.000	Gốc vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2022. Lãi vay được trả hàng tháng.	8%/năm	Không có tài sản đảm bảo
Cá nhân khác	420.000.000	Thanh toán nợ gốc khi có yêu cầu.	Không lãi suất	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**1.920.000.000**			

22.2 *Vay ngân hàng dài hạn*

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

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam	397.824.816.252	Gốc vay đáo hạn từ tháng 6 năm 2022 đến 31 tháng 12 năm 2023. Lãi vay được trả hàng quý	10,7%/năm	Toàn bộ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn trên ba tháng của Công ty
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	41.517.558.082	Gốc vay đáo hạn từ tháng 3 năm 2022 đến 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 – Phổ Yên, xã Hồng Tiến, thị xã Hồng Tiến, tỉnh Thái Nguyên
TỔNG CỘNG	**439.342.374.334**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	316.743.435.694			
Vay dài hạn	122.598.938.640			

22. VAY (tiếp theo)

22.2 *Vay dài hạn đối tượng khác đến hạn trả*

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva	100.000.000.000	Gốc vay đáo hạn vào ngày 25 tháng 8 năm 2022	0%	Không có tài sản đảm bảo
TỔNG CỘNG	**100.000.000.000**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	100.000.000.000			
Vay dài hạn	-			

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Vốn thuộc cổ đông công ty mẹ						
	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm trước							
Số đầu năm	326.361.810.000	-	2.100.000.000	56.608.219	73.439.493.631	32.521.378.446	434.479.290.296
Tăng vốn	283.794.610.000	1.896.666.000	-	-	-	-	285.691.276.000
Tăng vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	13.852.076.521	63.032.212	13.915.108.733
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	(26.668.576.773)	(26.668.576.773)
Số cuối năm	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
Năm nay							
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	-	61.201.564.306	60.347.928	61.261.912.234
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (*)	57.962.060.000	-	-	-	(57.962.060.000)	-	-
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	-	-	-	(5.919.149.483)	(5.919.149.483)
Số cuối năm	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

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 29/2021/NQ-HĐQT-MKG ngày 4 tháng 8 năm 2021, Công ty thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu, với tổng số tiền là theo mệnh giá là 57.962.060.000 VND (tương ứng với 5.796.206 cổ phiếu tăng thêm).

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 9,5 cổ phiếu mới/100 cổ phiếu đang sở hữu	*57.962.060.000*	-
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12	**-**	**-**

23.3 Cổ phiếu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**66.811.848**	**61.015.642**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**66.811.848**	**61.015.642**
Cổ phiếu phổ thông	*66.811.848*	*61.015.642*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**66.811.848**	**61.015.642**
Cổ phiếu phổ thông	*66.811.848*	*61.015.642*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu.

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 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

24. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**200.866.646.704**	**122.075.359.671**
Trong đó:		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	*189.971.030.291*	*96.433.893.541*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*3.773.534.499*	*17.687.076.557*
Doanh thu bán hàng hóa	*6.039.020.096*	*7.954.389.573*
Doanh thu hợp đồng xây dựng	*1.083.061.818*	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**200.866.646.704**	**122.075.359.671**

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi và cho vay	31.306.968.607	958.543.700
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con (*)	13.921.526.751	8.882.395.362
TỔNG CỘNG	**45.228.495.358**	**9.840.939.062**

(*) Trong tháng 1 năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội với giá phí chuyển nhượng là 181.000.000.000 VND.

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn kinh doanh bất động sản	103.388.368.833	47.397.951.869
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.279.418.981	12.198.242.867
Giá vốn của hàng hóa đã bán	2.779.072.817	9.267.874.938
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.039.743.000	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(3.821.540.378)	-
TỔNG CỘNG	**105.665.063.253**	**68.864.069.674**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	16.296.342.011	2.810.241.598
TỔNG CỘNG	**16.296.342.011**	**2.810.241.598**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí nhân công	23.267.633.735	21.817.758.298
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	449.393.527	5.392.722.329
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.064.000.099	1.075.201.045
Thuế, phí và lệ phí	578.620.845	1.298.635.837
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.941.777.078	4.144.893.072
Chi phí khác	10.535.617.410	9.871.131.079
Hoàn nhập dự phòng	(10.076.026.145)	-
TỔNG CỘNG	**33.761.016.549**	**43.600.341.660**

28. THU NHẬP, CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**13.029.668.238**	**2.511.985.468**
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	21.298.484	-
Xử lý nợ phải trả tồn đọng	13.008.369.754	-
Thu nhập khác	-	2.511.985.468
Chi phí khác	**24.146.173.410**	**594.742.579**
Xử lý hàng tồn kho tồn đọng	16.515.302.218	-
Các khoản phạt	3.722.067.409	199.264.956
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	-	302.254.455
Chi phí khác	3.908.803.783	93.223.168
(LỖ)/LỢI NHUẬN THUẦN	**(11.116.505.172)**	**1.917.242.889**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí hình thành bất động sản trong năm	191.058.883.007	217.241.127.848
Chi phí nhân công	23.097.249.667	23.058.506.980
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	5.586.112.920	13.783.349.835
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.575.796.890	14.462.404.111
Chi phí khác bằng tiền	10.691.958.185	14.423.475.270
Hoàn nhập dự phòng	(13.897.566.523)	-
TỔNG CỘNG	**229.112.434.146**	**282.968.864.044**

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 năm 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 qui 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.994.302.843	4.026.714.726
Thu nhập thuế hoãn lại	-	(382.011.993)
TỔNG CỘNG	**17.994.302.843**	**3.644.702.733**

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:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**79.256.215.077**	**17.559.811.466**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	15.851.243.015	3.511.962.294
Các điều chỉnh tăng		
Các khoản phạt thuế	754.248.102	89.330.521
Chi phí trích lập dự phòng	7.509.609.275	-
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	5.317.531.401	689.728.058
Lợi thế thương mại phân bổ	89.878.708	1.078.544.466
Thu nhập không chịu thuế	(2.595.382.662)	-
Các điều chỉnh giảm		
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước	(786.489.812)	-
Thu nhập không chịu thuế	(210.996.368)	-
Giảm 30% thuế TNDN theo Nghị định số 92/2021/NĐ-CP của Chính phủ	(7.935.338.815)	-
Giảm 30% thuế TNDN theo Quyết định số QĐ/116/2020/QH14 của Quốc hội	-	(1.724.862.606)
Chi phí thuế TNDN	**17.994.302.843**	**3.644.702.733**

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm 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 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 năm 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 năm.

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Cá nhân	Thành viên HĐQT	Hoàn ứng	5.830.000.000	-

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

Giao dịch với các bên liên quan được thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2020: 0).

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 9)*				
Cá nhân	Thành viên HĐQT	Tạm ứng	-	5.830.000.000
TỔNG CỘNG			**-**	**5.830.000.000**

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chủ tịch và thành viên HĐQT không kiêm nhiệm	746.172.000	724.500.000
Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ban Tổng Giám đốc	1.824.888.000	1.627.500.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc khác	622.313.000	391.038.000
TỔNG CỘNG	**3.193.373.000**	**2.743.038.000**

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước (Trình bày lại)*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	61.201.564.306	13.852.076.521
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
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	**61.201.564.306**	**13.852.076.521**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	66.811.848	65.723.321
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.	**66.811.848**	**65.723.321**
Lãi trên cổ phiếu		
- *Lãi cơ bản trên cổ phiếu*	*916*	*211*
- *Lãi suy giảm trên cổ phiếu*	*916*	*211*

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm nay để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với tỷ lệ 9,5% đã thực hiện trong năm 2021.

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.

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.

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Năm nay				
Doanh thu thuần	189.971.030.291	9.812.554.595	-	200.866.646.704
Kết quả				
Tổng lợi nhuận/(lỗ) gộp	90.232.692.082	4.968.891.369	-	95.201.583.451
Chi phí không phân bổ				(15.945.368.374)
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(17.994.302.843)
Lợi nhuận sau thuế TNDN				**61.261.912.234**
Số cuối năm				
Tổng tài sản				
Tài sản bộ phận	708.983.243.110	62.449.128.770	-	771.432.371.880
Tài sản không phân bổ (i)				748.424.647.312
Tổng nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	634.653.292.165	50.534.456.001	-	685.187.748.166
Nợ phải trả không phân bổ (ii)				51.909.410.019

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Hoạt động xây lắp*	*Hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Năm trước					
Doanh thu thuần	96.433.893.541	-	25.641.466.130	-	122.075.359.671
Kết quả					
Tổng lợi nhuận trước thuế	8.856.802.797	-	8.703.008.669	-	17.559.811.466
Chi phí thuế TNDN	(2.020.005.916)	-	(1.624.696.817)	-	(3.644.702.733)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	**6.836.796.881**	**-**	**7.078.311.852**	**-**	**13.915.108.733**
Số đầu năm					
Tổng tài sản					
Tài sản bộ phận	336.989.146.882	93.774.867.690	320.963.008.281	-	751.727.022.853
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	-	579.527.544.161
Tổng nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	345.345.613.371	23.922.370.115	96.645.036.879	-	465.913.020.365
Nợ phải trả không phân bổ (ii)					137.924.448.393

(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 khoản vay, phải trả chi phí lãi vay và một số khoản nợ phải trả khác.

34. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê này được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dưới 1 năm	5.019.800.000	5.452.810.293
Trên 1 - 5 năm	4.905.866.667	8.613.641.172
Trên 5 năm	-	27.942.481.003
TỔNG CỘNG	**9.925.666.667**	**42.008.932.468**

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Ngày 02 tháng 3 năm 2022, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 05/2022/NQ-HĐQT-MKG về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Mekonghomes.

Vào ngày 09 tháng 3 năm 2022, Công ty đã góp đủ 1 tỷ đồng vốn điều lệ vào Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên.

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

Kiều Thị Thu Trang	Phan Tạ Thanh Huyền	Đặng Minh Huệ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2022