



Vietnam Auditing
and Valuation
Company Limited



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(đã được kiểm toán)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán riêng	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10-35

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0101311837, đăng ký lần đầu ngày 17/09/2002, đăng ký thay đổi lần 26 ngày 09/08/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Địa chỉ Công ty

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Hội đồng quản trị

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Tuấn Minh	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 12/04/2024
Ông Nguyễn Văn Tuyển	Trưởng ban	Từ nhiệm ngày 12/04/2024
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên	
Bà Phạm Thị Vân	Thành viên	

Đại diện theo pháp luật

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch
Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc

Đơn vị kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- 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 được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Đặng Minh Huệ

Phê duyệt Báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025

TM. Hội đồng quản trị
Chủ tịch HĐQT



Kiều Xuân Nam

Số: 208/BCKT/AVA/NV6

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông, được lập ngày 20/03/2025, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 riêng của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng. 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 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 liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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. 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 cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.538.671.000.017	3.061.638.696.526
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	20.458.496.212	228.996.418.857
1. Tiền	111		20.458.496.212	28.026.418.857
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	200.970.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		481.684.728.841	549.456.178.032
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	71.730.140.218	81.343.773.872
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	255.658.177.591	484.472.450.245
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	13.000.000.000	13.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	183.328.535.967	12.672.078.850
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(42.032.124.935)	(42.032.124.935)
III. Hàng tồn kho	140	V.8	1.955.181.535.421	2.176.092.462.040
1. Hàng tồn kho	141		1.955.181.535.421	2.176.092.462.040
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		81.346.239.543	107.093.637.597
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	14.748.142.875	45.611.122.767
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		66.598.096.668	61.482.514.830
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		526.124.096.300	285.284.195.642
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		268.041.096.136	18.041.096.136
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	18.020.096.136	18.020.096.136
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4	250.000.000.000	-
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	21.000.000	21.000.000
II. Tài sản cố định	220		12.853.015.728	14.909.839.439
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	12.853.015.728	14.909.839.439
- Nguyên giá	222		27.523.058.970	27.523.058.970
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(14.670.043.242)	(12.613.219.531)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	2.707.696.276	2.795.214.160
- Nguyên giá	228		4.375.894.383	4.375.894.383
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.668.198.107)	(1.580.680.223)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	12.270.937.458	14.684.919.458
- Nguyên giá	231		57.777.144.124	57.777.144.124
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(45.506.206.666)	(43.092.224.666)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	227.000.000.000	227.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		81.000.000.000	81.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		146.000.000.000	146.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		3.251.350.702	7.853.126.449
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	17.607.845	23.578.438
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.233.742.857	7.829.548.011
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)	270		3.064.795.096.317	3.346.922.892.168

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.680.959.670.491	2.028.279.632.201
I. Nợ ngắn hạn	310		1.667.398.621.672	2.009.938.478.138
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	414.173.241.599	459.045.986.329
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	323.865.663.481	544.655.665.116
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	36.519.175.493	78.579.483.801
4. Phải trả người lao động	314		2.103.222.167	1.174.599.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	162.842.712.070	200.840.501.580
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	3.294.590.131	3.295.588.179
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	608.199.914.336	307.028.710.682
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	116.255.973.796	415.173.814.852
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		144.128.599	144.128.599
II. Nợ dài hạn	330		13.561.048.819	18.341.154.063
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	12.720.389.264	15.969.161.476
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	840.659.555	2.371.992.587
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.383.835.425.826	1.318.643.259.967
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	1.383.835.425.826	1.318.643.259.967
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.251.509.390.000	1.117.421.980.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.251.509.390.000	1.117.421.980.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.731.436.000	10.731.436.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.100.000.000	2.100.000.000
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		56.608.219	56.608.219
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		119.437.991.607	188.333.235.748
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		54.245.825.748	48.205.116.637
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		65.192.165.859	140.128.119.111
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	440		3.064.795.096.317	3.346.922.892.168

Người lập biểu



Ung Quang Sơn

Kế toán trưởng



Phan Tạ Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025



Tổng Giám đốc

Đặng Minh Huệ

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	611.367.733.216	806.322.344.212
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		611.367.733.216	806.322.344.212
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	434.791.751.454	542.472.350.482
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		176.575.981.762	263.849.993.730
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	677.380.658	4.040.321.058
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.001.702.116	16.813.249.313
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.001.702.116	10.813.249.313
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	31.429.946.324	38.160.588.565
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	31.260.195.932	36.979.973.954
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		113.561.518.048	175.936.502.956
11. Thu nhập khác	31	VI.6	402.611.952	1.930.019.769
12. Chi phí khác	32	VI.7	19.987.024.847	1.885.525.762
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(19.584.412.895)	44.494.007
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		93.977.105.153	175.980.996.963
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	24.189.134.140	28.700.902.216
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	4.595.805.154	7.151.975.636
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		65.192.165.859	140.128.119.111

Người lập biểu

Ung Quang Sơn

Kế toán trưởng

Phan Tạ Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đặng Minh Huệ

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		93.977.105.153	175.980.996.963
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.558.323.595	5.020.273.283
- Các khoản dự phòng	03		-	2.288.016.074
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(677.380.658)	(4.040.321.058)
- Chi phí lãi vay	06		1.001.702.116	10.813.249.313
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		98.859.750.206	190.062.214.575
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(187.537.394.209)	(66.262.845.383)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		220.910.926.619	246.006.161.643
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(38.111.864.026)	(669.880.104.378)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		30.868.950.485	35.150.698.486
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.001.702.116)	(10.034.342.777)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(32.948.057.736)	(19.098.377.335)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		91.040.609.223	(294.056.595.169)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	252.000.000.000
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		870.642.220	5.190.496.674
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		870.642.220	257.190.496.674
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		48.081.183.206	312.568.001.937
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(348.530.357.294)	(138.989.783.571)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(300.449.174.088)	173.578.218.366
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(208.537.922.645)	136.712.119.871
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		228.996.418.857	92.284.298.986
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		20.458.496.212	228.996.418.857

Người lập biểu

Ưng Quang Sơn

Kế toán trưởng

Phan Tạ Thanh Huyền



Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc

Đặng Minh Huệ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2024

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Số 0101311837, đăng ký lần đầu ngày 17/09/2002, đăng ký thay đổi lần 26 ngày 09/08/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty: 1.251.509.390.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 125.150.939 cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh 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.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Chi tiết: Cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản, khách sạn, du lịch;

- Xây dựng nhà để ở;

- Xây dựng nhà không để ở;

- Xây dựng công trình đường bộ;

- Và các hoạt động khác đăng ký trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong kỳ kế toán, hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính. Hoạt động của Công ty diễn ra bình thường ở tất cả các kỳ trong năm.

5. Cấu trúc doanh nghiệp**5.1. Danh sách công ty con cấp 1, công ty liên doanh, liên kết cấp 1 và đơn vị trực thuộc**

Tên công ty	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Tân Mê Kông	80%	80%	Địa chỉ tại thôn Hà Thôn, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê.
Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên	100%	100%	Địa chỉ tại xóm Hộ, xã Nam Tiến, thị xã Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê.

- Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Mekonghomes	30%	30%	Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê.
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	35%	35%	Địa chỉ: thôn Hà Thôn, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, Việt Nam. Hoạt động chính: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất và cho thuê.

Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có 76 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2024, có 68 cán bộ nhân viên).

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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 gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2. Các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo kế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được theo mệnh giá.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trích lập khi Công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại Công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại Công ty liên kết. Nếu Công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm 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, cụ thể:

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

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư**Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Trong năm khi xem xét thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản cố sự khác biệt lớn so với các ước tính trước đó, Công ty thực hiện thay đổi thời gian trích khấu hao tài sản cố định. Việc thay đổi thời gian trích khấu hao của tài sản cố định bảo đảm không vượt quá tuổi thọ kỹ thuật của tài sản cố định và không làm thay đổi kết quả kinh doanh của doanh nghiệp từ lãi thành lỗ hoặc ngược lại tại năm quyết định thay đổi.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý và tài sản khác	03 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BĐST cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê).

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên. Công ty mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các chi phí, doanh thu chung mà các bên tham gia hợp đồng phải gánh chịu hoặc được hưởng được phân chia theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

7. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN 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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. 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 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.

8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện không bao gồm:

- Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ;
- Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Từng kỳ kế toán, doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào doanh thu trong kỳ.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị 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.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chi điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

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

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**20.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại Văn phòng Công ty.

20.2. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

1. Tiền

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền mặt tại quỹ	14.269.865.440	3.688.434.898
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.188.630.772	24.337.983.959
Tương đương tiền	-	200.970.000.000
	20.458.496.212	228.996.418.857

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	81.000.000.000	-	81.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Tân Mê Kông (1)	80.000.000.000	-	80.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên (2)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	146.000.000.000	-	146.000.000.000	-
Công ty CP Mekonghomes (3)	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị (4)	56.000.000.000	-	56.000.000.000	-
	227.000.000.000	-	227.000.000.000	-

(1) Tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Tân Mê Kông là 80%. Trong kỳ kế toán, công ty con đang trong quá trình thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư và chưa tiến hành hoạt động kinh doanh.

(2) Tỷ lệ sở hữu tại Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên là 100%. Trong kỳ kế toán, công ty con đang trong quá trình thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư và chưa tiến hành hoạt động kinh doanh.

(3) Tỷ lệ sở hữu tại Công ty CP Mekonghomes là 30%.

(4) Tỷ lệ sở hữu tại Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị là 35%.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán, do chưa có hướng dẫn cụ thể, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2024	01/01/2024
3.1. Ngắn hạn		
Các bên khác		
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	9.733.916.149	20.745.856.520
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động	11.198.454.622	11.198.454.622
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	7.159.240.000
Các khách hàng thuộc Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	1.745.595.500	1.745.595.500
Khách hàng khác	7.878.046.646	7.812.440.929
Bên liên quan		
Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	34.014.887.301	32.682.186.301
Ông Kiều Xuân Nam	13.335.470.900	13.335.470.900
Ông Kiều Xuân Phan	19.277.285.401	17.944.584.401
Ông Phạm Xuân Ương	1.402.131.000	1.402.131.000
	71.730.140.218	81.343.773.872
3.2. Dài hạn		
Phải thu khách hàng dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	18.020.096.136	18.020.096.136
	18.020.096.136	18.020.096.136

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2024	01/01/2024
4.1. Ngắn hạn	255.658.177.591	484.472.450.245
Ông Nguyễn Hoàng Hà (1)		250.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thiên Hà Xanh	171.651.525.644	151.893.789.373
Công ty CP Đại Phúc Complex	42.878.335.145	42.878.335.145
Các bên khác	41.128.316.802	39.700.325.727
	255.658.177.591	484.472.450.245
4.2. Dài hạn		
Ông Nguyễn Hoàng Hà (1)	250.000.000.000	-
	250.000.000.000	-

(1) Khoản ứng trước cho ông Nguyễn Hoàng Hà để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng nguyên tắc ngày 19/12/2022 và phụ lục hợp đồng số 02/PLHD ngày 18/12/2024, theo đó ông Nguyễn Hoàng Hà chuyển nhượng các lô đất tại Hòa Bình với tổng diện tích là 30,6 ha. Thời gian thực hiện chuyển nhượng được gia hạn là 36 tháng kể từ ngày 18/12/2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**5. Phải thu về cho vay**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Mai Động (1)	13.000.000.000	(13.000.000.000)	13.000.000.000	(13.000.000.000)
	13.000.000.000	(13.000.000.000)	13.000.000.000	(13.000.000.000)

(1) Hợp đồng cho vay Công ty TNHH MTV Mai Động không có tài sản đảm bảo, lãi suất 1,06%/tháng. Tại ngày 31/12/2024 Công ty đã trích lập toàn bộ giá trị khoản cho vay này.

6. Phải thu khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1. Ngắn hạn				
Các bên khác				
Tạm ứng	3.889.658.671	(1.114.321.278)	1.610.012.741	(1.114.321.278)
Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	108.069.671	-	301.331.233	-
Phải thu khác	175.287.696.465	(4.496.271.805)	8.073.746.267	(4.496.271.805)
- Công ty CP Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC	2.930.472.638	(2.930.472.638)	2.930.472.638	(2.930.472.638)
- Dương Minh Đức (1)	132.000.000.000	-	-	-
- Công ty CP Bất động sản Vina Invest (2)	31.978.741.726	-	-	-
- Đối tượng khác	8.378.482.101	(1.565.799.167)	5.143.273.629	(1.565.799.167)
Bên liên quan				
Phải thu khác	4.043.111.160	-	2.686.988.609	-
Ông Kiều Xuân Nam	3.921.888.390	-	1.113.341.810	-
Ông Kiều Xuân Phan	-	-	1.433.836.499	-
Phạm Xuân Ưng	-	-	139.810.300	-
Nguyễn Hoàng	121.222.770	-	-	-
	183.328.535.967	(5.610.593.083)	12.672.078.850	(5.610.593.083)
6.2. Dài hạn				
Các bên khác				
Ký cược, ký quỹ	21.000.000	-	21.000.000	-
	21.000.000	-	21.000.000	-

(1) Khoản đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng cổ phần theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần số 156/VC3-HĐCN/2024 ngày 27/12/2024 giữa Ông Dương Minh Đức và Công ty CP tập đoàn Nam Mê Kông. Số tiền đặt cọc 132.000.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng chính thức sẽ được hai bên xác định vào thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần.

(2) Khoản ứng trước hỗ trợ tài chính cho đối tác theo biên bản thỏa thuận hỗ trợ tài chính ký ngày 01/07/2024 giữa Công ty CP tập đoàn Nam Mê Kông và Công ty Cổ phần Bất động sản Vina Invest. Khoản này sẽ được bù trừ khi hai bên xác nhận lợi nhuận phát sinh từ hợp tác đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**7. Nợ xấu**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	23.421.531.852	-	23.421.531.852	-
Học viện Quốc phòng	7.159.240.000	-	7.159.240.000	-
Đội xây dựng số 5 - Nguyễn Xuân Sơn	3.259.879.117	-	3.259.879.117	-
Công ty TNHH Một thành viên Mai Động - NM Cơ khí Mai Lâm	11.198.454.622	-	11.198.454.622	-
CN Nhà máy VLXD - Dự phòng PTKĐ	1.803.958.113	-	1.803.958.113	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Mai động	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	5.610.593.083	-	5.610.593.083	-
Công ty Hạ tầng & Đô thị Vinaconex	504.900.000	-	504.900.000	-
Công ty Cam Lâm	852.017.000	-	852.017.000	-
Đặng Anh Tuấn	500.000.000	-	500.000.000	-
CN Nhà máy VLXD	392.104.371	-	392.104.371	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư - Xây dựng HJC	2.930.472.638	-	2.930.472.638	-
Công nợ phải thu cũ NM VLXD	431.099.074	-	431.099.074	-
	42.032.124.935	-	42.032.124.935	-

8. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	676.811.083	-	676.811.083	-
Chi phí SXKD dở dang	1.954.504.724.338	-	2.175.415.650.957	-
- Dự án Khu đô thị Bào Ninh 2	1.450.193.872.327	-	1.670.538.180.505	-
- Dự án The Charm Bình Dương	475.546.188.713	-	475.218.800.713	-
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	19.180.097.762	-	20.111.141.240	-
- Dự án Phan Đình Phùng, Thái Nguyên	4.679.561.066	-	4.679.561.066	-
- Các dự án khác	4.905.004.470	-	4.867.967.433	-
	1.955.181.535.421	-	2.176.092.462.040	-

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ:

1.450.193.872.327

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**9. Chi phí trả trước****9.1. Ngắn hạn**Hoa hồng môi giới nhà chưa bàn giao
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ

	31/12/2024	01/01/2024
	14.664.610.295	45.396.066.404
	83.532.580	215.056.363
	14.748.142.875	45.611.122.767

9.2. Dài hạn

Công cụ dụng cụ chờ phân bổ

	17.607.845	23.578.438
	17.607.845	23.578.438

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục

Nguyên giá

Số dư 01/01/2024

Số dư 31/12/2024

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư 01/01/2024

Khấu hao trong kỳ

Số dư 31/12/2024

Giá trị còn lại

Tại ngày 01/01/2024

Tại ngày 31/12/2024

Quyền sử dụng đất

4.375.894.383

4.375.894.383

1.580.680.223

87.517.884

1.668.198.107

2.795.214.160

2.707.696.276

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục

**Quyền sử dụng đất và
cơ sở hạ tầng**

Nguyên giá

Số dư 01/01/2024

57.777.144.124

Số dư 31/12/2024

57.777.144.124

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư 01/01/2024

43.092.224.666

Khấu hao trong kỳ

2.413.982.000

Số dư 31/12/2024

45.506.206.666

Giá trị còn lại

Tại ngày 01/01/2024

14.684.919.458

Tại ngày 31/12/2024

12.270.937.458

Bất động sản đầu tư tại 31/12/2024 là giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại chợ Thương (Bắc Giang) và chợ Bo (Thái Bình).

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024.

13. Phải trả người bán

Giá trị và số có khả năng trả nợ

31/12/2024

01/01/2024

Ngắn hạn

Tổng công ty Đầu tư và phát triển công nghiệp - CTCP (1)

315.104.503.837

315.104.503.837

Công ty CP Vinaconex 25

45.446.077.923

75.134.216.341

Phải trả người bán khác

53.622.659.839

68.807.266.151

414.173.241.599

459.045.986.329

(1) Phải trả liên quan đến chuyển nhượng một phần dự án tại khu Đô thị mới Bình Dương (Khu I) theo HĐ nguyên tắc số 19/HĐNT/2021 ngày 02/02/2021. Tổng giá trị chuyển nhượng : 515.131.110.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông và đối tác vẫn đang làm các thủ tục để nhận chuyển nhượng dự án.

14. Người mua trả tiền trước

31/12/2024

01/01/2024

Ngắn hạn

Các bên khác

Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2

206.686.245.864

356.810.535.933

Khách hàng khác

43.572.558

222.808.283

Bên liên quan

Các khách hàng thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2

117.135.845.059

187.622.320.900

Ông Kiều Xuân Nam

53.448.782.451

124.898.529.000

Ông Kiều Xuân Phan

38.698.651.763

42.903.708.400

Đặng Minh Huệ

24.988.410.845

19.820.083.500

323.865.663.481

544.655.665.116

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Phải nộp

	31/12/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2024
Thuế GTGT phải nộp	2.129.234.323	8.469.704.406	41.916.662.118	35.576.192.035
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.319.771.170	24.189.134.140	32.948.057.736	42.078.694.766
Thuế thu nhập cá nhân	1.070.170.000	608.191.000	265.499.000	727.478.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	34.470.041.200	34.667.160.200	197.119.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	826.474.395	826.474.395	-
	36.519.175.493	68.563.545.141	110.623.853.449	78.579.483.801

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. Chi phí phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí các dự án bất động sản	157.520.686.763	193.903.244.693
- Dự án Khu đô thị Bào Ninh 2	145.862.560.122	181.837.881.486
- Dự án Minh Khai	7.848.505.251	8.255.741.817
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	3.809.621.390	3.809.621.390
Trích trước chi phí công trình xây lắp	2.884.215.304	3.500.155.860
Trích trước chi phí lãi vay	2.437.810.003	3.338.320.027
Các khoản khác	-	98.781.000
	162.842.712.070	200.840.501.580

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	2.089.168.384	2.089.168.384
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	1.205.421.747	1.206.419.795
	3.294.590.131	3.295.588.179
Dài hạn		
Dự án Chợ Thương (Bắc Giang)	12.720.389.264	14.763.739.729
Dự án Chợ Bo (Thái Bình)	-	1.205.421.747
	12.720.389.264	15.969.161.476

18. Phải trả khác

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Kinh phí công đoàn	923.977.521	959.448.541
Công ty CP Bất động sản Vina Invest (1)	590.260.000.000	65.000.000.000
Khách hàng đặt giữ chỗ mua sản phẩm bất động sản tại các dự án:	12.985.620.974	172.953.175.766
- Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	-	159.691.678.792
- Dự án Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên	7.151.508.860	7.427.384.860
- Dự án Phan Đình Phùng - Thái Nguyên	5.834.112.114	5.834.112.114
Các khoản khác	4.030.315.841	3.996.855.195
Bên liên quan		
Ông Kiều Xuân Nam	-	38.890.114.109
Ông Kiều Xuân Phan	-	12.787.637.726
Ông Nguyễn Hoàng	-	7.273.152.000
Ông Đặng Minh Huệ	-	5.168.327.345
	608.199.914.336	307.028.710.682

(1) Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh dự án khu đô thị Bảo Ninh 2 giữa Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông và Công ty Cổ phần Bất động sản Vina Invest theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTDT/NMK-VNI ngày 27/12/2023 với số tiền hợp tác là 650.000.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2024 số tiền hợp tác của Công ty Cổ phần Bất động sản Vina Invest chuyển cho Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông là 590.260.000.000 đồng.

19. Vay và nợ thuê tài chính

19.1. Vay nợ ngắn hạn

	31/12/2024	Tăng	Giảm	01/01/2024
a) Vay nợ ngắn hạn	3.126.566.546	48.081.183.206	347.361.224.258	302.406.607.598
Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam	-	40.000.000.000	326.004.906.064	286.004.906.064
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (1)	3.126.566.546	8.081.183.206	12.084.893.194	7.130.276.534
Trần Văn Trúc	-	-	9.271.425.000	9.271.425.000
b) Vay nợ DH đến hạn trả	113.129.407.250	1.531.333.032	1.169.133.036	112.767.207.254
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva (2)	111.960.274.214	-	-	111.960.274.214
Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (3)	806.933.040	806.933.040	806.933.040	806.933.040
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (4)	362.199.996	724.399.992	362.199.996	-
	116.255.973.796	49.612.516.238	348.530.357.294	415.173.814.852

19.2. Vay nợ dài hạn

	31/12/2024	Tăng	Giảm	01/01/2024
Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (3)	689.742.870	-	806.933.040	1.496.675.910
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (4)	150.916.685	-	724.399.992	875.316.677
	840.659.555	-	1.531.333.032	2.371.992.587

Thông tin thuyết minh chi tiết cho các khoản vay:

- (1) Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với kỳ hạn vay 6 tháng. Gốc vay đáo hạn từ tháng 3 năm 2024 đến tháng 7 năm 2024 với lãi suất 10,5%/năm. Hình thức đảm bảo là một số phương tiện vận tải thuộc quyền sở hữu của Công ty.
- (2) Hợp đồng vay với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva với gốc vay với lãi suất 0%/năm, hình thức đảm bảo tín chấp.
- (3) Hợp đồng ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam với gốc vay có kỳ hạn 36 tháng, gốc vay đáo hạn từ 3/2024 đến 7/2025, lãi suất 10,7%/năm, sau đó thay đổi theo biểu lãi suất của ngân hàng. Hình thức đảm bảo là tín chấp.
- (4) Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với gốc vay có kỳ hạn 60 tháng, đáo hạn vào ngày 2/6/2027, lãi suất là 8,2%/năm trong 1 năm đầu tiên, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở 4%. Hình thức đảm bảo là Phương tiện vận tải thuộc quyền sở hữu của Công ty.

Thông tin liên quan đến các khoản vay và nợ dài hạn tại 31/12/2024

	Dư nợ gốc vay	Đến hạn trả
Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam	1.496.675.910	806.933.040
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	513.116.681	362.199.996
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Leva	111.960.274.214	111.960.274.214
	113.970.066.805	113.129.407.250

20. Vốn chủ sở hữu

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

Phụ lục số 02

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

20.2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2024	Năm 2023
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.117.421.980.000	1.002.175.880.000
Vốn góp tăng trong kỳ	134.087.410.000	115.246.100.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.251.509.390.000	1.117.421.980.000

20.3. Cổ phiếu	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	125.150.939	111.742.198
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	125.150.939	111.742.198
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	125.150.939	111.742.198
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

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 13/12/2007.

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu kinh doanh bất động sản	608.052.794.985	803.430.587.458
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.314.938.231	2.726.716.795
Doanh thu bán hàng hóa	-	165.039.959
	611.367.733.216	806.322.344.212
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số VII.3.2)	152.663.936.180	436.681.063.642
	152.663.936.180	436.681.063.642
2. Giá vốn hàng bán	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn kinh doanh bất động sản	431.667.626.604	539.923.540.229
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.124.124.850	2.522.301.282
Giá vốn hàng hóa	-	26.508.971
	434.791.751.454	542.472.350.482

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	677.380.658	4.040.321.058
	677.380.658	4.040.321.058

4. Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền vay	1.001.702.116	10.813.249.313
Chi phí tài chính khác	-	6.000.000.000
	1.001.702.116	16.813.249.313

5. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024	Năm 2023
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới	31.383.619.636	33.288.407.727
Chi phí quảng cáo	-	4.646.966.232
Chi phí bán hàng khác	46.326.688	225.214.606
	31.429.946.324	38.160.588.565
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	18.906.765.611	20.340.727.545
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	154.842.376	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.144.341.595	2.606.291.919
Chi phí thuế, phí và lệ phí	811.739.073	1.004.922.416
Trích lập dự phòng (*)	-	2.288.016.074
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.597.998.681	6.785.514.767
Chi phí bằng tiền khác	2.644.508.596	3.954.501.233
	31.260.195.932	36.979.973.954

6. Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
Xử lý công nợ tồn đọng	-	1.272.076.796
Tiền chậm nộp mua nhà	402.608.839	610.426.055
Thu nhập khác	3.113	47.516.918
	402.611.952	1.930.019.769

7. Chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
Xử lý các khoản đầu tư	-	865.552.238
Các khoản phạt	19.186.883.801	860.547.705
Các khoản tài trợ	800.141.040	-
Các khoản khác	6	159.425.819
	19.987.024.847	1.885.525.762

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí hình thành bất động sản trong kỳ	213.880.824.835	244.242.736.836
Chi phí nhân công	18.906.765.611	20.340.727.545
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.144.341.595	5.020.273.283
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.981.618.317	47.269.698.979
Chi phí khác bằng tiền	3.657.416.733	5.184.638.255
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	-	2.288.016.074
	276.570.967.091	324.346.090.972

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024	Năm 2023
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh thông thường	190.813.381	342.946.501
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	190.813.381	342.946.501
Thu nhập áp dụng thuế suất phổ thông 20%	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập áp dụng thuế suất phổ thông	38.162.676	68.589.300
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành từ hoạt động kinh doanh thông thường	38.162.676	68.589.300
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	93.786.291.772	175.638.050.462
Các khoản điều chỉnh tăng	20.399.300.572	3.283.392.300
Chi phí không hợp lệ	19.987.024.847	2.871.116.575
Chi phí khấu hao ô tô không được trừ	412.275.725	412.275.725
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	114.185.592.344	178.921.442.762
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (20%)	22.837.118.469	35.784.288.552
Chi phí tạm nộp thuế TNDN 1% năm nay	1.313.852.996	-
Giảm thuế TNDN 1% đã tạm nộp năm trước	-	(7.151.975.636)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành từ hoạt động kinh doanh bất động sản	24.150.971.465	28.632.312.916
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24.189.134.140	28.700.902.216

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong năm	4.595.805.154	7.151.975.636
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	4.595.805.154	7.151.975.636

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

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

Công ty đã sử dụng tài sản hợp pháp của công ty để đảm bảo nghĩa vụ vay của Công ty CP Bất động sản Vina Invest tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Sau ngày 31/12/2024, Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông và Ông Dương Minh Đức đã đạt thỏa thuận chuyển nhượng 1.800.000 cổ phần tương đương với 90% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư DX Việt Nam theo văn bản thỏa thuận số 31/VC3-VBTT/2025 ngày 24/01/2025.

3. Thông tin về các bên liên quan

3.1. Danh sách các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH Hoàng Kim Thái Nguyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Mê Kông	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Mekonghomes	Công ty liên kết
Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Phạm Xuân Ưng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ông Phí Anh Dũng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Võ Đình Lượng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tuấn Minh	Trưởng Ban kiểm soát từ ngày 12/04/2024
Ông Nguyễn Văn Tuyên	Trưởng Ban kiểm soát đến ngày 12/04/2024
Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Phạm Thị Vân	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Phan Tạ Thanh Huyền	Kế toán trưởng
Ông Kiều Xuân Phan	Người thân của Chủ tịch HĐQT

3.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau

<u>Nội dung/ Bên liên quan</u>	<u>Năm 2024</u>	<u>Năm 2023</u>
Ông Kiều Xuân Nam Doanh thu bán sản phẩm bất động sản Ứng trước tiền lệ phí trước bạ	113.119.647.272 823.895.400	175.079.712.730
Ông Kiều Xuân Phan Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	16.992.694.364	235.641.296.367
Ông Phạm Xuân Ưởng Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	-	25.960.054.545
Ông Nguyễn Hoàng Nhận tiền bán sản phẩm bất động sản Doanh thu bán sản phẩm bất động sản Ứng trước tiền lệ phí trước bạ	16.971.402.000 22.551.594.545 121.222.770	7.273.152.000
Ông Đặng Minh Huệ Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	-	24.988.410.845

3.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V.

3.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau

<u>STT Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT</u>	<u>Năm 2024</u>	<u>Năm 2023</u>
1 Chủ tịch và thành viên HĐQT không kiêm nhiệm	718.014.500	746.556.000
2 Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ban Tổng giám đốc	1.990.771.250	2.569.200.000
3 Thành viên Ban Tổng giám đốc khác	606.957.800	850.740.000
4 Thành viên Ban kiểm soát	1.095.685.100	930.600.000

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thoả mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán.

Người lập biểu



Ung Quang Sơn

Kế toán trưởng



Phan Tạ Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đặng Minh Huệ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNGTầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu,
phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính**
cho năm tài chính kết thúc ngày

31/12/2024

Phụ lục số 01**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	Cộng
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2024	7.669.228.517	770.857.188	17.094.158.612	1.988.814.653	27.523.058.970
Số dư 31/12/2024	7.669.228.517	770.857.188	17.094.158.612	1.988.814.653	27.523.058.970
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2024	5.433.027.876	726.775.200	4.576.979.924	1.876.436.531	12.613.219.531
Khấu hao trong năm	343.397.172	23.000.004	1.597.997.736	92.428.799	2.056.823.711
Số dư 31/12/2024	5.776.425.048	749.775.204	6.174.977.660	1.968.865.330	14.670.043.242
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2024	2.236.200.641	44.081.988	12.517.178.688	112.378.122	14.909.839.439
Tại ngày 31/12/2024	1.892.803.469	21.081.984	10.919.180.952	19.949.323	12.853.015.728

Phụ lục số 02

20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST thuế chưa PP	Cộng
Số dư 01/01/2023	1.002.175.880.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	163.451.216.637	1.178.515.140.856
Chia cổ phiếu bằng cổ tức	115.246.100.000	-	-	-	(115.246.100.000)	-
Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	-	-	140.128.119.111	140.128.119.111
Số dư 31/12/2023	1.117.421.980.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	188.333.235.748	1.318.643.259.967
Số dư 01/01/2024	1.117.421.980.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	188.333.235.748	1.318.643.259.967
Chia cổ phiếu bằng cổ tức (*)	134.087.410.000	-	-	-	(134.087.410.000)	-
Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	-	-	65.192.165.859	65.192.165.859
Số dư 31/12/2024	1.251.509.390.000	10.731.436.000	2.100.000.000	56.608.219	119.437.991.607	1.383.835.425.826

(*) Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-MKG ngày 12/04/2024 của Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 chi trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu với số tiền là 134.090.630.000 đồng.

Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 30/05/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông về việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 với tổng giá trị mệnh giá dự kiến phát hành là 134.090.630.000 đồng.

Nghị quyết số 07/2024/NQ-HĐQT ngày 30/05/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông về việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 với tổng giá trị mệnh giá dự kiến phát hành là 134.090.630.000 đồng.

Nghị quyết số 08/2024/NQ-HĐQT ngày 07/06/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông về việc sửa đổi khoản 1 điều 1 Nghị quyết 07/2024/NQ-HĐQT ngày 30/05/2024.

Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 ngày 23/07/2024 của Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông, theo đó tổng số cổ phiếu đã phân phối 13.408.741 cổ phiếu, nâng tổng số cổ phiếu đang lưu hành là 125.150.939 cổ phiếu.

Công văn số 922/QĐ-SGDHN ngày 22/08/2024 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông.