

**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG SÔNG HỒNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **33** / CT-TCKT

*/v: Giải trình chênh lệch LNST tại BCTC
hợp nhất lũy kế năm 2022 so với BCTC
kiểm toán năm 2022*

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Tên tổ chức niêm yết: Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng

Trụ sở chính: Số 164 Lò Đúc, phường Đồng Mác, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (04) 39727296 Fax: (04) 39727295

Mã chứng khoán: ICG

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng (ICG) xin được giải trình như sau:

1. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước với nguyên nhân sau:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2022 của doanh nghiệp lãi: 1.725.033.746 đồng, trong khi tại báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2021 lãi: 13.382.919.670 đồng. Có sự chênh lệch trên là do khó khăn chung của ngành Bất động sản trong năm 2022 dẫn đến các dự án vẫn đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư.

2. Kết quả hoạt động kinh doanh lũy kế từ đầu năm tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong báo cáo tài chính quý IV đã công bố so với báo cáo tài chính năm 2022 của kiểm toán có sự chênh lệch từ 5% trở lên. Công ty cổ phần xây dựng Sông Hồng xin được giải trình chênh lệch như sau:



Theo số liệu báo cáo tài chính hợp nhất lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV năm 2022 đơn vị lãi: 1.506.435.786 đồng. Trong khi tại báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2022, lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty Cổ phần xây dựng Sông Hồng lãi: 1.725.033.746 đồng. Nguyên nhân là do đơn vị Kiểm toán điều chỉnh tăng thu nhập hoạt động tài chính nên lợi nhuận tăng: 218.597.960 đồng.

Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm công bố thông tin chính xác về số liệu trên.

Trân trọng!

Nơi nhận: *ys*
- Như trên
- Lưu: TCHC/CT.

TỔNG GIÁM ĐỐC *nd6*

Phạm Quỳnh Trang
Phạm Quỳnh Trang


CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY DỰNG
SÔNG HỒNG
Q. HAI BÀ TRƯNG - TP. HÀ NỘI

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG

MỤC LỤC

---- oOo ----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 40

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng là Công ty Cổ phần được thành lập theo Quyết định số 257/QĐ-BXD ngày 21/02/2006 và Quyết định số 747/QĐ-BXD ngày 09/05/2006 (sửa đổi Quyết định 257/QĐ-BXD) của Bộ trưởng Bộ xây dựng và giấy đăng ký doanh nghiệp số 0100107042 ngày 17/04/2006 (thay đổi là thứ 10 ngày 03/06/2021) do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp.

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần

Tên tiếng anh: SONG HONG CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: INCOMEX

Mã chứng khoán: ICG (HNX)

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty: xây dựng, đầu tư và kinh doanh bất động sản

Ngành nghề kinh doanh:

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 31/12/2022 theo Giấy đăng ký doanh nghiệp là: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng chẵn).

Trụ sở chính: Số 164 Lò Đúc, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm 2022 của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Phạm Hùng	Chủ tịch
Ông	Trử Hoài Nam	Ủy viên
Ông	Phạm Quang Huy	Ủy viên
Bà	Nông Thị Thu Trang	Ủy viên
Bà	Phạm Quỳnh Trang	Ủy viên (Bổ nhiệm từ 04/04/2022)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

Bà	Mai Hồng Linh	Trưởng ban kiểm soát
Bà	Trần Thị Thùy Linh	Thành viên
Ông	Lê Duy Mạnh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Bà	Phạm Quỳnh Trang	Tổng Giám đốc
Bà	Nông Thị Thu Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Phạm Tiến Thành	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Trần Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ 01/11/2022)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông	Phạm Quỳnh Trang	Tổng Giám đốc
-----	------------------	---------------

4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISIC được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Quỳnh Trang

Tổng Giám đốc

Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Thay mặt Hội đồng quản trị



Phạm Hùng

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Số: A0223008-HN/MOOREAISHN-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng được lập ngày 30 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng quản trị và 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 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc 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 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 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. 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 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



MOORE AISC

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất này tại ngày 25 tháng 03 năm 2022.



Phạm Xuân Sơn

Giám đốc

Giấy CNĐKHNKT số 1450-2023-005-1

Thay mặt và đại diện

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin Học MOORE AISC

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Phan Công Văn

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHNKT số 5298-2021-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		265.913.409.050	179.719.047.480
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	70.861.203.978	82.510.642.701
1. Tiền	111		7.361.203.978	6.010.642.701
2. Các khoản tương đương tiền	112		63.500.000.000	76.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	702.603.393	11.600.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		702.603.393	11.600.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		36.785.166.299	39.057.995.325
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	8.733.393.672	6.021.900.672
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5.293.822.339	5.652.374.945
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	24.368.950.288	28.994.719.708
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(1.611.000.000)	(1.611.000.000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	157.564.042.744	45.964.701.082
1. Hàng tồn kho	141		157.564.042.744	45.964.701.082
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		392.636	585.708.372
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	-	511.754.276
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		392.636	73.954.096
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		219.704.430.355	120.385.767.720
I. Tài sản cố định	220		46.934.974.397	30.721.226.119
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	46.934.974.397	30.721.226.119
- Nguyên giá	222		60.492.933.102	45.902.368.297
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.557.958.705)	(15.181.142.178)
II. Bất động sản đầu tư	230	V.10	18.441.315.076	17.428.619.841
- Nguyên giá	231		19.723.012.866	18.150.866.573
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.281.697.790)	(722.246.732)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11	19.854.126.231	19.854.126.231
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		19.854.126.231	19.854.126.231
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	134.102.696.175	52.381.795.529
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		397.205.612	336.304.966
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		133.705.490.563	52.045.490.563
V. Tài sản dài hạn khác	260		371.318.476	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	371.318.476	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		485.617.839.405	300.104.815.200

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		177.754.419.323	15.966.621.815
I. Nợ ngắn hạn	310		177.183.474.283	15.966.621.815
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	6.856.037.922	6.304.027.016
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	25.857.289	534.802.329
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	682.947.943	1.124.710.038
4. Phải trả người lao động	314		516.410.984	535.071.211
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	158.753.206.878	3.641.949.012
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	7.350.000.000	-
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.999.013.267	3.826.062.209
II. Nợ dài hạn	330		570.945.040	-
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	570.945.040	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		307.863.420.082	284.138.193.385
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	307.863.420.082	284.138.193.385
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		22.123.458.400	22.123.458.400
3. Cổ phiếu quỹ	415		(22.127.942.200)	(22.127.942.200)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		39.884.546.792	38.544.929.067
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		67.373.900.657	45.596.179.862
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		65.674.286.040	32.214.828.448
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.699.614.617	13.381.351.414
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		609.456.433	1.568.256
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		485.617.839.405	300.104.815.200

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hà Thu



Lương Thị Ánh Phượng




Phạm Quỳnh Trang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1a	11.134.605.098	4.299.806.173
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1b	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	11.134.605.098	4.299.806.173
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	5.784.301.806	3.550.026.664
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		5.350.303.292	749.779.509
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	3.758.082.197	21.206.039.357
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	914.111.428	6.624.044
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		55.094.795	6.624.044
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		60.900.646	(91.670.389)
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	7.567.734.034	10.512.969.398
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		687.440.673	11.344.555.035
12. Thu nhập khác	31	VI.7	1.828.814.818	4.358.363.636
13. Chi phí khác	32		-	-
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.828.814.818	4.358.363.636
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.516.255.491	15.702.918.671
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	791.221.745	2.319.999.001
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.725.033.746	13.382.919.670
Cổ đông của Công ty mẹ	61		1.699.614.617	13.381.351.414
Cổ đông không kiểm soát	62		25.419.129	1.568.256
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	87	685
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	87	685

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hà Thu

Kế toán trưởng

Lương Thị Ánh Phượng



Tổng Giám đốc

Phạm Quỳnh Trang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.516.255.491	15.702.918.671
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.694.002.959	3.400.672.547
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.196.496.858)	(21.250.732.604)
- Chi phí lãi vay	06		55.094.795	6.624.044
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.931.143.613)	(2.140.517.342)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		2.346.050.350	(2.219.405.127)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(95.944.513.662)	(2.136.192.885)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		144.096.410.338	(40.705.573.075)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		140.435.800	68.315.628
- Tiền lãi vay đã trả	14		(55.094.795)	(6.624.044)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(727.124.614)	(3.383.870.028)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.166.666.666)	(1.670.920.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		45.758.353.138	(52.194.786.873)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(4.388.047.181)	(1.731.182.082)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		7.117.726.014	136.363.636
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(11.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	10.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(81.660.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		8.717.050.502	86.000.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.655.478.804	1.271.427.977
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(66.557.791.861)	84.676.609.531

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của Chủ				
1. sở hữu (Cổ đông không kiểm soát ở cty con)	31		1.800.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	VI.1	77.910.000.000	3.000.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	VI.2	(70.560.000.000)	(3.000.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(8.751.106.375)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		9.150.000.000	(8.751.106.375)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(11.649.438.723)	23.730.716.283
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	82.510.642.701	58.779.926.418
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	70.861.203.978	82.510.642.701

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hà Thu

Lương Thị Ánh Phương

Phạm Quỳnh Trang

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng là Công ty Cổ phần được thành lập theo Quyết định số 257/QĐ-BXD ngày 21/02/2006 và Quyết định số 747/QĐ-BXD ngày 09/05/2006 (sửa đổi Quyết định 257/QĐ-BXD) của Bộ trưởng Bộ xây dựng và giấy đăng ký doanh nghiệp số 0100107042 ngày 17/04/2006 (thay đổi là thứ 10 ngày 03/06/2021) do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp.

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần

Tên tiếng anh:

SONG HONG CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt:

INCOMEX

Mã chứng khoán:

ICG (HNX)

Trụ sở chính:

Số 164 Lò Đúc, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, đầu tư và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế kiến trúc tổng mặt bằng nội, ngoại thất đối với công trình dân dụng công nghiệp;
- Thiết kế quy hoạch chung; quy hoạch tổng thể, chi tiết đối với khu đô thị, khu dân cư; Thiết kế san nền hệ thống thoát nước, đường nội bộ vào khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp;
- Thiết kế quy hoạch điện đô thị, nông nghiệp, xí nghiệp; Thiết kế cấp điện, chống sét đối với công trình xây dựng, dân dụng công nghiệp; Giám sát thi công xây dựng công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; Khảo sát địa chất công trình xây dựng;
- Tư vấn thẩm tra, thẩm định, quy hoạch dự án đầu tư, kỹ thuật, bản vẽ thi công và tổng dự toán các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, kỹ thuật hạ tầng đô thị và nội, ngoại thất; Kiểm định chất lượng công trình, thí nghiệm xây dựng;
- Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, công trình ngầm, công trình và hệ thống điện, viễn thông và các công trình kỹ thuật khác, hoàn thiện công trình xây dựng;
- Khoan phá bê tông, phá dỡ công trình xây dựng, di chuyển nhà cửa; Tư vấn đầu tư (không bao gồm du lịch);
- Đầu tư kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng. Kinh doanh ăn uống. Kinh doanh lữ hành và các dịch vụ phục vụ khách du lịch (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke);
- Đầu tư kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê. Môi giới, đấu giá bất động sản (không bao gồm dịch vụ tư vấn giá đất);
- Kinh doanh thiết bị dân dụng, công nghiệp, y tế, nguyên liệu, than, chất đốt; Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm gốm sứ, vật liệu xây dựng, sắt thép;
- Kinh doanh vận tải đường sắt, đường bộ, đường thủy, và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải; Cho thuê phương tiện vận tải, cho thuê thiết bị xây dựng hoặc thiết bị phá dỡ có kèm người điều khiển;
- Sửa chữa lắp đặt, bảo trì, bảo dưỡng, cung cấp phụ tùng thay thế máy móc, thiết bị phục vụ ngành công, nông nghiệp, giao thông, vận tải, khai thác mỏ, cơ khí, thủy lợi, thủy điện, tự động hóa;
- Khai thác và chế biến khoáng sản, nông, lâm sản, thực phẩm, đồ gỗ dân dụng và công nghiệp, khai thác quặng kim loại đen phục vụ luyện gang thép, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét và cao lanh (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Kinh doanh nhập khẩu các loại hàng hóa, thiết bị vật tư, vật liệu xây dựng, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, nông, lâm sản, thực phẩm, rượu bia, nước giải khát có cồn và có ga;
- Sản giao dịch bất động sản; Định giá bất động sản; Tư vấn bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính: các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất:

Tháng 6/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư KMC (là công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng) đã hoàn thành thủ tục giải thể theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQQ-ĐHĐCĐ ngày 03/06/2022 về việc giải thể công ty và thông báo số 01/TB-CT ngày 03/06/2022 gửi phòng đăng ký kinh doanh về việc thông báo giải thể doanh nghiệp. Công ty Cổ phần Xây dựng sông Hồng đã được nhận lại toàn bộ số tiền đã góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư KMC. Kết quả kinh doanh cho giai đoạn từ 01/01/2022 đến ngày 03/06/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư KMC vẫn được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất này.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 30 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 30 nhân viên)**7. Cấu trúc doanh nghiệp****7.1. Tổng số các Công ty con:**

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 1 công ty con.
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

7.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần SHF	Nông nghiệp	98%	98%	98%

7.3. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	Thương mại, dịch vụ	40%	40%	40%

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất:

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

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 Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày 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. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng được lập theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng (Công ty mẹ) và 01 (một) Công ty con là Công ty Cổ phần SHF. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Số dư các khoản mục công nợ nội bộ trên Bảng cân đối kế toán, các giao dịch nội bộ và các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh giữa Công ty mẹ và Các công ty con được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của Công ty được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận các khoản vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát: được ghi nhận khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của cơ sở này. Khi Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Các khoản đầu tư này được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết, liên doanh được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. 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. Đối với sản phẩm dở dang, nếu thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường thì không trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà trình bày là tài sản dài hạn.

Các loại sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... không thuộc quyền sở hữu và kiểm soát của Công ty thì không phản ánh là hàng tồn kho.

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.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo phương pháp bình quân gia quyền đối với nguyên vật liệu, theo phương pháp đích danh đối với chi phí công trình dở dang

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

7.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Máy móc thiết bị, thiết bị văn phòng	3 - 8 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm lợi thế quyền thuê đất, chi phí thẩm định dự án và chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ trên 12 tháng.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm chi phí sẽ phải chi trong thời gian ngừng sản xuất, kinh doanh; chi phí lãi tiền vay; chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; chi phí phải trả về tiền lương nghỉ phép... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm dự phòng phải trả tái cơ cấu doanh nghiệp, dự phòng phải trả bảo hành sản phẩm, dự phòng bảo hành công trình xây dựng, dự phòng trợ cấp thôi việc theo quy định của pháp luật, dự phòng cho việc sửa chữa, bảo dưỡng TSCĐ định kỳ (theo yêu cầu kỹ thuật) và dự phòng phải trả đối với hợp đồng có rủi ro lớn mà trong đó những chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá những lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu do các thành viên góp vốn, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế chủ sở hữu đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu gia công

Doanh thu đối với hoạt động nhận gia công vật tư, hàng hoá là số tiền gia công thực tế được hưởng, không bao gồm giá trị vật tư, hàng hoá nhận gia công.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng đại lý, hàng hóa ký gửi

Doanh thu đối với việc nhận bán hàng hoá đại lý, ký gửi theo phương thức bán đúng giá hưởng hoa hồng là phần hoa hồng bán hàng mà Công ty được hưởng.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu

Doanh thu hoạt động dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu là phí ủy thác mà Công ty được hưởng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng.
- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc 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 đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

21. 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 bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính 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.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

22. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2022	01/01/2022
Tiền	7.361.203.978	6.010.642.701
Tiền mặt	3.083.485.618	101.801.186
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.277.718.360	5.908.841.515
Các khoản tương đương tiền	63.500.000.000	76.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	63.500.000.000	76.500.000.000
Cộng	70.861.203.978	82.510.642.701

(*) Bao gồm các hợp đồng tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TP Bank, kỳ hạn từ 1-3 tháng, lãi suất từ 5,7 - 6%/năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤTBan hành kèm theo TT số 202/2014/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

2. Các khoản đầu tư tài chính

Khoản mục	31/12/2022		01/01/2022			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	702.603.393	-	702.603.393	11.600.000.000	-	11.600.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	702.603.393	-	702.603.393	11.600.000.000	-	11.600.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hà Nội	702.603.393	-	702.603.393	11.600.000.000	-	11.600.000.000
Cộng	702.603.393	-	702.603.393	11.600.000.000	-	11.600.000.000

(*) Hợp đồng tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hà Nội - PGD Quận Ba Đình, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất: 6,4%/năm

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
b. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	400.000.000	397.205.612	400.000.000	336.304.966
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	400.000.000	397.205.612	400.000.000	336.304.966
+ Số lượng cổ phần	40.000	40.000	40.000	40.000
Cộng	400.000.000	397.205.612	400.000.000	336.304.966

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤTBan hành kèm theo TT số 202/2014/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Khoản mục	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
c. Đầu tư vào đơn vị khác	133.705.490.563		52.045.490.563	
Công ty Cổ phần tư vấn Incomex	900.000.000		900.000.000	
+ Số lượng cổ phần	90.000		90.000	
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành	3.000.000.000		3.000.000.000	
+ Số lượng cổ phần	300.000		300.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư IT Việt Nam	31.752.600		31.752.600	
+ Số lượng cổ phần	3.175		3.175	
Công ty Cổ phần Green Town Việt Nam (1)	97.710.000.000		19.800.000.000	
+ Số lượng cổ phần	977.100		198.000	
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai (2)	32.063.737.963		28.313.737.963	
+ Số lượng cổ phần	262.500		225.000	
Cộng	133.705.490.563		52.045.490.563	

(*) Giá trị hợp lý: Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính này và Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý khoản đầu tư này có thể khác so với giá trị ghi sổ

(1) Tại 01/01/2022, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Green Town Việt Nam là 171.111.200.000 đồng, trong đó Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng sở hữu với tỷ lệ 11,57%. Tại 31/12/2022, vốn điều lệ của công ty Cổ phần Green Town Việt Nam là 1.329.500.000.000 đồng, trong đó Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng sở hữu với tỷ lệ 7,35%.

(2) Tại 01/01/2022, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai là 150.000.000.000 đồng, trong đó Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng sở hữu với tỷ lệ 15% với giá mua là 28.313.737.963 đồng. Năm 2022, Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng và các cổ đông khác cùng góp vốn thêm vào và tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai lên 175.000.000.000 đồng. Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng vẫn sở hữu với tỷ lệ 15%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	8.733.393.672	(311.000.000)	6.021.900.672	(311.000.000)
Thu tiền bán nhà B4	365.913.197	-	550.170.197	-
Nguyễn Đức Huân	2.895.750.000	-	-	-
Nhà biểu diễn đa năng Phần thân	2.539.424.000	-	2.539.424.000	-
Ban tổ chức trung ương	1.130.471.101	-	1.130.471.101	-
Các khách hàng khác	1.801.835.374	(311.000.000)	1.801.835.374	(311.000.000)
Cộng	8.733.393.672	(311.000.000)	6.021.900.672	(311.000.000)

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	5.293.822.339	(1.000.000.000)	5.652.374.945	(1.000.000.000)
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Sông Hồng	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần Thiết kế và Đầu tư Xây dựng ADCI	2.527.653.600	-	2.527.653.600	-
Công ty CP Tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng CONINCO	341.234.744	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Atelier Việt Nam	154.644.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	-	-	1.137.774.962	-
Các đối tượng khác	1.270.289.995	-	986.946.383	-
Cộng	5.293.822.339	(1.000.000.000)	5.652.374.945	(1.000.000.000)

5. Phải thu khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	24.368.950.288	(300.000.000)	28.994.719.708	(300.000.000)
Dự thu lãi tiền gửi	189.251.500	-	-	-
Tạm ứng	975.561.069	-	884.148.119	-
Phải thu khác	23.204.137.719	(300.000.000)	28.110.571.589	(300.000.000)
- Ông Phạm Tiến Thành (*)	13.964.470.000	-	4.500.000.000	-
- Các đối tượng khác	9.239.667.719	(300.000.000)	23.610.571.589	(300.000.000)
Cộng	24.368.950.288	(300.000.000)	28.994.719.708	(300.000.000)

(*) Các khoản chi tạm ứng để phát triển dự án

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nợ xấu

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán 3 năm	1.611.000.000	-	1.611.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 1	135.000.000	-	135.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Incomex	300.000.000	-	300.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Sông Hồng	1.176.000.000	-	1.176.000.000	-
Cộng	1.611.000.000	-	1.611.000.000	-

7. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cộng				
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	157.564.042.744	-	45.964.701.082	-
- Dự án Trung tâm thương mại Chợ Xuân La	86.605.337.071	-	2.243.444.922	-
- Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy	67.778.900.941	-	41.179.652.935	-
Các dự án khác	3.179.804.732	-	2.541.603.225	-
Cộng	157.564.042.744	-	45.964.701.082	-

8. Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	-	511.754.276
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	-	511.754.276
b. Chi phí trả trước dài hạn	371.318.476	-
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	371.318.476	-
Cộng	371.318.476	511.754.276

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban hành kèm theo TT số 202/2014/TT-BTC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Thuyết minh Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYỄN GIÁ				
Số dư 01/01/2022	32.439.730.284	11.673.754.410	1.788.883.603	45.902.368.297
Tăng theo BB kiểm tra thuế	14.898.307.806	-	-	14.898.307.806
Mua sắm mới	-	4.388.047.181	-	4.388.047.181
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.695.790.182)	-	(4.695.790.182)
Số dư 31/12/2022	47.338.038.090	11.366.011.409	1.788.883.603	60.492.933.102
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư 01/01/2022	6.322.608.718	7.444.579.669	1.413.953.791	15.181.142.178
Trích khấu hao trong năm	1.782.855.149	1.208.926.335	80.825.225	3.072.606.709
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.695.790.182)	-	(4.695.790.182)
Số dư 31/12/2022	8.105.463.867	3.957.715.822	1.494.779.016	13.557.958.705
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư 01/01/2022	26.117.121.566	4.229.174.741	374.929.812	30.721.226.119
Số dư 31/12/2022	39.232.574.223	7.408.295.587	294.104.587	46.934.974.397

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 đồng.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.904.376.239 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
Nguyên giá	18.150.866.573	3.515.286.851	(1.943.140.558)	19.723.012.866
- Nhà	13.928.514.536	3.515.286.851	(1.943.140.558)	15.500.660.829
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	9.986.344.699	2.278.540.168	(1.943.140.558)	10.321.744.309
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	3.942.169.837	1.236.746.683	-	5.178.916.520
- Quyền sử dụng đất	4.222.352.037	-	-	4.222.352.037
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	2.981.462.638	-	-	2.981.462.638
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	1.240.889.399	-	-	1.240.889.399
Giá trị hao mòn lũy kế	722.246.732	621.396.250	(61.945.192)	1.281.697.790
- Nhà	722.246.732	621.396.250	(61.945.192)	1.281.697.790
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	516.592.292	447.935.865	(61.945.192)	902.582.965
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	205.654.440	173.460.385	-	379.114.825
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	-	-	-	-
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	-	-	-	-
Giá trị còn lại	17.428.619.841	2.893.890.601	(1.881.195.366)	18.441.315.076
- Nhà	13.206.267.804	2.893.890.601	(1.881.195.366)	14.218.963.039
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	9.469.752.407	1.830.604.303	(1.881.195.366)	9.419.161.344
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	3.736.515.397	1.063.286.298	-	4.799.801.695
- Quyền sử dụng đất	4.222.352.037	-	-	4.222.352.037
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	2.981.462.638	-	-	2.981.462.638
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	1.240.889.399	-	-	1.240.889.399

* Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 đồng

11. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	19.854.126.231	19.854.126.231
Công trình: Dự án Hà Đông	39.831.769	39.831.769
Công trình: Dự án Kim Liên giai đoạn II	204.713.273	204.713.273
Công trình: Dự án Đông Anh	17.834.760	17.834.760
Công trình: Dự án chợ Xuân La	19.571.764.611	19.571.764.611
Công trình: Dự án Giải Phóng	19.981.818	19.981.818
Cộng	19.854.126.231	19.854.126.231

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Phải trả người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn	6.856.037.922	6.856.037.922	6.304.027.016	6.304.027.016
Nhà biểu diễn đa năng - Phần Thân	2.533.841.763	2.533.841.763	2.533.841.763	2.533.841.763
Ban tổ chức Trung ương	1.130.471.101	1.130.471.101	1.130.471.101	1.130.471.101
Phải trả người bán khác	3.191.725.058	3.191.725.058	2.639.714.152	2.639.714.152
Cộng	6.856.037.922	6.856.037.922	6.304.027.016	6.304.027.016

13. Người mua trả tiền trước	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	25.857.289	534.802.329
Công ty CP FMG Mobility	-	318.280.800
Công ty Cổ phần PURHEART Việt Nam (bể bơi)	-	100.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	25.857.289	116.521.529
Cộng	25.857.289	534.802.329

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm/ Biến động giảm khác	31/12/2022
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	1.344.005.280	1.339.743.584	4.261.696
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	735.195.677	791.221.745	941.937.726	584.479.696
Thuế thu nhập cá nhân	389.514.361	482.003.436	777.311.246	94.206.551
Cộng	1.124.710.038	2.617.230.461	3.058.992.556	682.947.943

(*) Trong đó:

- Số thuế đã nộp/ bù trừ:

+ Số thuế TNDN đã nộp:

727.124.614

+ Số TNDN giảm do hợp nhất (giải thể công ty con KMC)

214.813.112

941.937.726

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Phải trả khác	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	158.753.206.878	3.641.949.012
Kinh phí công đoàn	39.892.514	40.532.514
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.127.262	1.127.262
Các khoản phải trả khác	158.712.187.102	3.600.289.236
+ Tiền lãi vay phải trả		
+ Phải trả về cổ tức	567.460.051	567.460.051
+ Công ty CP Thanh Xuân (Phải trả về hợp tác kinh doanh) (1)	84.860.000.000	-
+ Công ty CP Bất động sản Catalan (2)	70.560.000.000	-
+ Phải trả phải nộp khác	2.724.727.051	3.032.829.185
b. Dài hạn	570.945.040	-
- Nhận ký cược ký quỹ	570.945.040	-
Cộng	159.324.151.918	3.641.949.012

(1) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 18/02/2022 về việc thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Tổ hợp TTTM, văn phòng, căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy tại phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội - phần tổ hợp TTTM và văn phòng từ tầng 1 đến tầng 5. Tổng mức đầu tư dự kiến cho phần tổ hợp TTTM và văn phòng từ tầng 1 đến tầng 5 là 160.997.000.000 đồng. Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng góp 90.437.000.000 đồng tương đương tỷ lệ 56,18%, Công ty Cổ phần Thanh Xuân góp 70.560.000.000 đồng tương đương tỷ lệ 43,82%. Lợi nhuận phân chia theo tỷ lệ góp vốn

(2) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0701/HĐHT ngày 07/01/2022 ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng và Công ty Cổ phần Bất động sản Catalan về việc hợp tác kinh doanh Dự án Trung tâm thương mại, chợ, siêu thị, văn phòng cho thuê Xuân La, quy mô 2075 m² đất tại phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội và phụ lục hợp đồng số 01-0701/2022/PL-HĐHT ngày 28/04/2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Giá trị
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	7.350.000.000	7.350.000.000	77.910.000.000	70.560.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản BIM (*)	7.350.000.000	7.350.000.000	77.910.000.000	70.560.000.000	-
Cộng	7.350.000.000	7.350.000.000	77.910.000.000	70.560.000.000	-

Thuyết minh chi tiết vay các khoản vay:

(*) Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Bất động sản BIM và Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng số 2022/HĐV-BLA ngày 17/02/2022 và phụ lục hợp đồng số 02/2022/HĐV-BLA ngày 21/02/2022. Số tiền vay: 77.910.000.000 đồng. Mục đích vay: mua cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Green Town Việt Nam. Thời hạn vay đến 31/12/2026. Lãi suất cho vay được áp dụng bằng lãi suất huy động tiền gửi VND áp dụng cho khách hàng cá nhân với kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank công bố tại thời điểm huy động cộng biên độ 4%. Số dư gốc vay còn phải trả tại 31/12/2022 là 7.350.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo thế chấp khoản vay: Toàn bộ 198.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Green Town Việt Nam (mệnh giá 100.000đ/cổ phần)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban hành kèm theo TT số 202/2014/TT-BTC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	200.000.000.000	22.123.458.400	(22.127.942.200)	37.233.456.385	43.947.798.457	-	281.176.771.042
<i>Lợi nhuận</i>	-	-	-	-	13.381.351.414	1.568.256	13.382.919.670
<i>Trích các quỹ</i>	-	-	-	1.311.472.682	-	-	1.311.472.682
<i>Tăng do hợp nhất</i>	-	-	-	-	27.975.355	-	27.975.355
<i>Chia cổ tức</i>	-	-	-	-	(8.786.000.000)	-	(8.786.000.000)
<i>Trích quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	(1.311.472.682)	-	(1.311.472.682)
<i>Trích quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	-	-	-	-	(1.311.472.682)	-	(1.311.472.682)
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	(352.000.000)	-	(352.000.000)
Số dư cuối năm trước	200.000.000.000	22.123.458.400	(22.127.942.200)	38.544.929.067	45.596.179.862	1.568.256	284.138.193.385
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	22.123.458.400	(22.127.942.200)	38.544.929.067	45.596.179.862	1.568.256	284.138.193.385
<i>Lợi nhuận</i>	-	-	-	-	1.699.614.617	25.419.129	1.725.033.746
<i>Tăng vốn</i>	-	-	-	-	-	1.800.000.000	1.800.000.000
<i>Tăng khác (1)</i>	-	-	-	-	34.068.422.657	-	34.068.422.657
<i>Phân phối các quỹ và thù lao HĐQT, BKS (2)</i>	-	-	-	1.339.617.725	(3.111.235.449)	-	(1.771.617.724)
<i>Giảm do giải thể công ty con</i>	-	-	-	-	-	(1.217.530.952)	(1.217.530.952)
<i>Giảm khác (1)</i>	-	-	-	-	(10.879.081.030)	-	(10.879.081.030)
Số dư cuối năm nay	200.000.000.000	22.123.458.400	(22.127.942.200)	39.884.546.792	67.373.900.657	609.456.433	307.863.420.082

(1) Điều chỉnh số liệu theo Kết luận của Thanh tra thuế tại Quyết định số 24878/QĐ-CTHN-TTKT7-XPVPHC ngày 31/05/2022

- Tăng lợi nhuận do phân bổ lại giá trị TSCĐ chủ đầu tư giữ lại (tăng hàm và tăng dịch vụ TTTM và văn phòng cho thuê) và khối cán bộ đã bán

- Truy thu, phạt chậm nộp thuế

34.068.422.657 đồng
10.879.081.030 đồng

(2) Công ty phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/04/2022 như sau:

Trích quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi	1.339.617.724 đồng
Trích quỹ đầu tư phát triển	1.339.617.725 đồng
Chi trả thù lao HĐQT, BKS	432.000.000 đồng
Cộng	3.111.235.449

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vốn góp chủ sở hữu (tiếp theo)**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Phạm Hùng	34.014.490.000	17,01%	34.014.490.000	17,01%
Võ Ngọc Hùng	19.900.000.000	9,95%	19.900.000.000	9,95%
Trử Hoài Nam	9.990.000.000	5,00%	9.990.000.000	5,00%
Các cổ đông khác	136.095.510.000	68,05%	136.095.510.000	68,05%
Cộng	200.000.000.000	100%	200.000.000.000	100%

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2022	Năm 2021
Vốn góp của chủ sở hữu	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp đầu năm	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp cuối năm	200.000.000.000	200.000.000.000
Cổ tức, Lợi nhuận đã chia	-	(8.786.000.000)

d. Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2.428.000	2.428.000
Cổ phiếu phổ thông	2.428.000	2.428.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.572.000	17.572.000
Cổ phiếu phổ thông	17.572.000	17.572.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2022	01/01/2022
Quỹ đầu tư phát triển	39.884.546.792	38.544.929.067
Cộng	39.884.546.792	38.544.929.067

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a. Doanh thu		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.299.544.196	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.835.060.902	4.299.806.173
Cộng	11.134.605.098	4.299.806.173
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.299.544.196	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.835.060.902	4.299.806.173
Cộng	11.134.605.098	4.299.806.173
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.881.195.366	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.903.106.440	3.550.026.664
Cộng	5.784.301.806	3.550.026.664
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.758.082.197	1.271.427.977
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	-	19.934.611.380
Cộng	3.758.082.197	21.206.039.357
(*) Lãi do chuyển nhượng 35% vốn tại Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai.		
5. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	55.094.795	6.624.044
Lỗ do giải thể công ty con	859.016.633	-
Cộng	914.111.428	6.624.044
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	3.403.875.342	6.004.076.354
Chi phí dịch vụ mua ngoài	630.630.759	266.156.486
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	1.508.108.232	1.801.743.656
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.025.119.701	2.440.992.902
Cộng	7.567.734.034	10.512.969.398

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
7. Thu nhập khác		
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.818.181.818	136.363.636
Trong đó:		
+ Thu thanh lý, nhượng bán tài sản	1.818.181.818	136.363.636
- Thu nhập khác	10.633.000	4.222.000.000
Cộng	1.828.814.818	4.358.363.636
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	6.836.178.149	6.004.076.354
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.694.002.959	3.077.459.399
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.352.328.912	2.540.467.407
Chi phí khác bằng tiền	88.775.837.975	2.440.592.902
Cộng	108.658.347.995	14.062.596.062
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	791.221.745	2.319.999.001
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	791.221.745	2.319.999.001
10. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	1.699.614.617	13.381.351.414
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	169.961.462	1.339.617.724
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	17.572.000	17.572.000
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	87	685

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do năm 2021 công ty tạm ước tính trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo tỷ lệ 10% lợi nhuận sau thuế TNDN. Đến năm 2022, Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2021 theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Tuy nhiên việc tính toán lại này làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước không bị thay đổi. Cụ thể như sau:

	Số liệu báo cáo năm trước	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	13.381.351.414	13.381.351.414
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.338.135.141	1.339.617.724
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm	17.572.000	17.572.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	685	685

Năm 2022, Công ty đang tạm tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu trên cơ sở tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 10% lợi nhuận sau thuế TNDN theo điều lệ Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản
Ban Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

11.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay		
Đồng	+100	635.112.040
Đồng	(100)	(635.112.040)
Năm trước		
Đồng	+100	825.106.427
Đồng	(100)	(825.106.427)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính (tiếp theo)

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

11.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và/hoặc bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

11.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	7.350.000.000	-	7.350.000.000
Phải trả người bán	6.856.037.922	-	6.856.037.922
Phải trả khác	3.292.187.102	570.945.040	3.863.132.142
Cộng	17.498.225.024	570.945.040	18.069.170.064
Ngày 01 tháng 01 năm 2022			
Phải trả người bán	6.304.027.016	-	6.304.027.016
Phải trả khác	3.600.289.236	-	3.600.289.236
Cộng	9.904.316.252	-	9.904.316.252

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Tài sản đảm bảo thế chấp khoản vay: Toàn bộ 198.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Green Town Việt Nam (mệnh giá 100.000đ/cổ phần)

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc năm tài chính.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2022	Dự phòng	Giá trị	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	702.603.393	-	11.600.000.000	-	702.603.393	11.600.000.000
- Phải thu khách hàng	8.733.393.672	(311.000.000)	6.021.900.672	(311.000.000)	8.422.393.672	5.710.900.672
- Phải thu khác	23.393.389.219	(300.000.000)	28.110.571.589	-	23.093.389.219	28.110.571.589
- Tiền và các khoản tương đương tiền	70.861.203.978	-	82.510.642.701	-	70.861.203.978	82.510.642.701
TỔNG CỘNG	103.690.590.262	(611.000.000)	128.243.114.962	(311.000.000)	103.079.590.262	127.932.114.962
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	7.350.000.000	-	-	-	7.350.000.000	-
- Phải trả người bán	6.856.037.922	-	6.304.027.016	-	6.856.037.922	6.304.027.016
- Phải trả khác	159.283.132.142	-	3.600.289.236	-	159.283.132.142	3.600.289.236
TỔNG CỘNG	173.489.170.064	-	9.904.316.252	-	173.489.170.064	9.904.316.252

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2022	Năm 2021
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	77.910.000.000	3.000.000.000

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2022	Năm 2021
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	70.560.000.000	3.000.000.000

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm làm ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính năm 2022 mà chưa được trình bày trong Báo cáo này.

3. Giao dịch với các bên liên quan**3.1 Danh sách các bên liên quan**

Bên liên quan	Địa điểm	Mối quan hệ
Công ty TNHH Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	Hà Nội	Công ty liên kết

3.2 Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2022
Cung cấp hàng hoá dịch vụ		
Công ty TNHH Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	Công ty liên kết	3.242.200.000

3.3 Số dư với các bên liên quan:

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính	Mối quan hệ	31/12/2022	01/01/2022
Vốn đầu tư			
Công ty TNHH Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	Công ty liên kết	400.000.000	400.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3.4 Giao dịch với các bên liên quan khác:**+ Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc**

	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2021
Phạm Hùng	Chủ tịch HĐQT	713.181.819	676.063.635
Phạm Quỳnh Trang	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	504.877.274	-
Nông Thu Trang	Phó Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	356.737.271	231.036.363
Trần Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc	222.727.275	254.312.727
Phạm Quang Huy	Thành viên HĐQT	230.110.794	227.089.205
Trử Hoài Nam	Thành viên HĐQT	60.000.000	56.000.000
Võ Ngọc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	-	51.000.000
Phạm Tiến Thành		359.318.751	93.999.091

+ Thu nhập của Ban kiểm soát

Mai Hồng Linh	Trưởng BKS	60.000.000	56.000.000
Trần Thị Thùy Linh	Thành viên ban KS	120.117.827	109.914.547
Đỗ Thị Ngọc	Thành viên ban KS	-	57.300.000
Lê Duy Mạnh	Thành viên ban KS	221.140.909	146.667.272
Cộng		2.848.211.920	1.959.382.840

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

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa 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 26/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/2/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 01/01/2022 trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và số liệu so sánh năm 2021 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

6. Thông tin về hoạt động liên tục

Không có sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hà Thu

Kế toán trưởng



Lương Thị Ánh Phương

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG

QU. HAI BÀ TRUNG - TP. HÀ NỘI





Phạm Quỳnh Trang