

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

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

Số: 30/CT-TCKT  
V/v: Giải trình chênh lệch LNST tại  
BCTC hợp nhất năm 2023 so với  
BCTC hợp nhất năm 2022

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2024

Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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:

Biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2023 so với BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2022 như sau:


Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	Chênh lệch	Ghi chú
Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC hợp nhất	(8.151.818.162)	1.699.614.617	(9.851.432.779)	

1. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ý năm 2023 của doanh nghiệp lỗ: 8.151.818.162 đồng, trong khi tại báo cáo kết quả kinh doanh năm 2022 lãi: 1.699.614.617 đồng do nguyên nhân sau:

Trong năm 2023 Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng (mã chứng khoán ICG) vẫn tiếp tục tìm kiếm dự án mới và hoàn thiện thủ tục pháp lý của dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, vì vậy Công ty chưa có doanh thu dẫn đến lỗ trong năm 2023.

2. 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 đã trình bày tại mục 1) nêu trên.

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

Trân trọng!  
Nơi nhận:   
- Nhutren  
- Lưu: TCHC/CT.

TỔNG GIÁM ĐỐC 



  
Phạm Quỳnh Trang

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

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023*

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

# MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05 - 06
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	07
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	08 - 09
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 39

---

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 2023

### 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 11 ngày 26/01/2024) do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp.

#### Hình thức sở hữu vốn:

**Tên tiếng anh:** SONG HONG CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

**Tên viết tắt:** INCOMEX

**Mã chứng khoán:** ICG (Niêm yết và giao dịch tại HNX (Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội))

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

**Vốn điều lệ** của Công ty tại thời điểm 31/12/2023 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 2023 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

#### 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

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

Bà	Phạm Quỳnh Trang	Tổng Giám đốc
----	------------------	---------------

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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 2023, 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.

**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 2023, 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 2023.

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 26 tháng 3 năm 2024

**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 31/12/2023 của Công ty.

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2024

**Thay mặt Hội đồng quản trị**



**Phạm Hùng**

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Số: A0623067-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 26 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2023, 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.

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2024

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



**Phạm Xuân Sơn**

**Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 1450-2023-005-1

**Phan Công Văn**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 5298-2021-005-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>341,003,754,942</b>	<b>265,913,409,050</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>50,377,343,508</b>	<b>70,861,203,978</b>
1. Tiền	111		1,877,343,508	7,361,203,978
2. Các khoản tương đương tiền	112		48,500,000,000	63,500,000,000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>747,570,010</b>	<b>702,603,393</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		747,570,010	702,603,393
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>35,863,627,370</b>	<b>36,785,166,299</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5,471,730,475	8,733,393,672
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5,558,138,327	5,293,822,339
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	26,444,758,568	24,368,950,288
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,5,6	(1,611,000,000)	(1,611,000,000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>253,545,110,288</b>	<b>157,564,042,744</b>
1. Hàng tồn kho	141		253,545,110,288	157,564,042,744
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>470,103,766</b>	<b>392,636</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		470,103,766	392,636
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>201,713,323,335</b>	<b>219,704,430,355</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>46,724,080,328</b>	<b>46,934,974,397</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	46,394,080,328	46,934,974,397
- Nguyên giá	222		61,012,342,920	60,492,933,102
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14,618,262,592)	(13,557,958,705)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.13	330,000,000	-
- Nguyên giá	228		330,000,000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>19,703,974,749</b>	<b>18,441,315,076</b>
- Nguyên giá	231		21,666,153,424	19,723,012,866
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1,962,178,675)	(1,281,697,790)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.11</b>	<b>282,361,620</b>	<b>19,854,126,231</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		282,361,620	19,854,126,231
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>134,162,192,434</b>	<b>134,102,696,175</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		456,701,871	397,205,612
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		133,705,490,563	133,705,490,563
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>840,714,204</b>	<b>371,318,476</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	840,714,204	371,318,476
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>542,717,078,277</b>	<b>485,617,839,405</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>252.375.763.523</b>	<b>177.754.419.323</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>229.676.767.723</b>	<b>177.183.474.283</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	6.342.287.157	6.856.037.922
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	25.857.641	25.857.289
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	236.074.080	682.947.943
4. Phải trả người lao động	314		502.790.908	516.410.984
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	321.551.818	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	220.194.675.417	158.753.206.878
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	-	7.350.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.053.530.702	2.999.013.267
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>22.698.995.800</b>	<b>570.945.040</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	648.995.800	570.945.040
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	22.050.000.000	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>290.341.314.754</b>	<b>307.863.420.082</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>290.341.314.754</b>	<b>307.863.420.082</b>
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		40.009.766.120	39.884.546.792
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		49.713.643.839	67.373.900.657
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		57.865.462.001	65.674.286.040
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(8.151.818.162)	1.699.614.617
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		622.388.595	609.456.433
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>542.717.078.277</b>	<b>485.617.839.405</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Hà Thu

Lương Thị Ánh Phương

Phạm Quỳnh Trang

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1a	6.336.061.310	11.134.605.098
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1b	5.299.544.196	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	1.036.517.114	11.134.605.098
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	1.970.431.636	5.784.301.806
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(933.914.522)	5.350.303.292
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.788.161.588	3.758.082.197
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	2.493.039.451	914.111.428
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.493.039.451	55.094.795
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		59.496.258	60.900.646
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	7.763.599.935	7.567.734.034
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		(8.342.896.062)	687.440.673
11. Thu nhập khác	31	VI.7	366.951.290	1.828.814.818
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.289.215	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		365.662.075	1.828.814.818
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(7.977.233.987)	2.516.255.491
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	161.652.014	791.221.745
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(8.138.886.001)	1.725.033.746
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(8.151.818.162)	1.699.614.617
Cổ đông không kiểm soát	62		12.932.161	25.419.129
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	(464)	90
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	(464)	90

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Hà Thu

Lương Thị Ánh Phương



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 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		<b>(7,977,233,987)</b>	<b>2,516,255,491</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản :</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		4,121,037,143	3,694,002,959
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2,910,209,136)	(8,196,496,858)
- Chi phí lãi vay	06		2,493,039,451	55,094,795
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(4,273,366,529)</b>	<b>(1,931,143,613)</b>
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(1,561,483,378)	2,346,050,350
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(76,409,302,933)	(95,944,513,662)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		58,373,408,871	144,096,410,338
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(469,395,728)	140,435,800
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(55,094,795)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(584,479,696)	(727,124,614)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1,070,701,893)	(2,166,666,666)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(25,995,321,286)</b>	<b>45,758,353,138</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(5,138,147,000)	(4,388,047,181)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		1,909,090,909	7,117,726,014
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(81,660,000,000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	8,717,050,502
5. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2,875,310,782	3,655,478,804
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(353,745,309)</b>	<b>(66,557,791,861)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
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	14.700.000.000	77.910.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	VI.2	-	(70.560.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(8.834.793.875)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>5.865.206.125</b>	<b>9.150.000.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(20.483.860.470)</b>	<b>(11.649.438.723)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	70.861.203.978	82.510.642.701
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>50.377.343.508</b>	<b>70.861.203.978</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Hà Thu

Lương Thị Ánh Phương



Tổng Giám đốc

Phạm Quỳnh Trang



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 11 ngày 26/01/2024) do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp.

**Hình thức sở hữu vốn:**

<b>Tên tiếng anh:</b>	SONG HONG CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY
<b>Tên viết tắt:</b>	INCOMEX
<b>Mã chứng khoán:</b>	ICG (Niêm yết và giao dịch tại HNX (Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội))
<b>Trụ sở chính:</b>	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;
- Sàn 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 2023

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:**

Không có

**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023: 30 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 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 2023, 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.

**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 2023

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 2023

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 2023

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 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:**

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

**7.3 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ (tiếp theo)****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

**8. Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư**

**Bất động sản đầu tư** được ghi nhận theo nguyên giá, được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng như TSCĐ, bất động sản đầu tư gồm: Quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc của cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài chính nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

**Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư:** khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:**

Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50 năm
------------------------	-------------

**9. 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.

**10. 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.

**11. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. 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 khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**13. 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.

**14 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,...

**15. 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.

**16. 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. 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.

**18. 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”

**19. 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 phân 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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.

**20. 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.

**21. 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.

**22. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**23. 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.

**24. 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**

<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>Tiền</b>	<b>1,877,343,508</b>	<b>7,361,203,978</b>
Tiền mặt	97,550,400	3,083,485,618
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1,779,793,108	4,277,718,360
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>48,500,000,000</b>	<b>63,500,000,000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	48,500,000,000	63,500,000,000
<b>Cộng</b>	<b>50,377,343,508</b>	<b>70,861,203,978</b>

(\*) Bao gồm các hợp đồng tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong, kỳ hạn từ 1-3 tháng, lãi suất 3,25%/năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

Khoản mục	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>747,570,010</b>	-	<b>747,570,010</b>	<b>702,603,393</b>	-	<b>702,603,393</b>
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	747,570,010	-	747,570,010	702,603,393	-	702,603,393
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hà Nội	747,570,010	-	747,570,010	702,603,393	-	702,603,393
<b>Cộng</b>	<b>747,570,010</b>	-	<b>747,570,010</b>	<b>702,603,393</b>	-	<b>702,603,393</b>

(\*) 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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	VND	VND	VND	VND
<b>b. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>400,000,000</b>	<b>456,701,871</b>	<b>400,000,000</b>	<b>397,205,612</b>
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	400,000,000	456,701,871	400,000,000	397,205,612
+ Số lượng cổ phần	40,000	40,000	40,000	40,000
<b>Cộng</b>	<b>400,000,000</b>	<b>456,701,871</b>	<b>400,000,000</b>	<b>397,205,612</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Khoản mục	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
<b>c. Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>133,705,490,563</b>			<b>133,705,490,563</b>		
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			97,710,000,000		
+ Số lượng cổ phần	977,100			977,100		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai (2)	32,063,737,963			32,063,737,963		
+ Số lượng cổ phần	262,500			262,500		
<b>Cộng</b>	<b>133,705,490,563</b>			<b>133,705,490,563</b>		

(\*) 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 31/12/2023, 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 31/12/2023, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai là 175.000.000.000 đồng, trong đó Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng sở hữu tỷ lệ 15% với giá mua là 32.063.737.963 đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>5,471,730,475</b>	<b>(311,000,000)</b>	<b>8,733,393,672</b>	<b>(311,000,000)</b>
Thu tiền bán nhà B4	-	-	365,913,197	-
Nguyễn Đắc 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)
<b>Cộng</b>	<b>5,471,730,475</b>	<b>(311,000,000)</b>	<b>8,733,393,672</b>	<b>(311,000,000)</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>5,558,138,327</b>	<b>(1,000,000,000)</b>	<b>5,293,822,339</b>	<b>(1,000,000,000)</b>
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	-	341,234,744	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Atelier Việt Nam	-	-	154,644,000	-
Công ty Cổ phần tư vấn kiến trúc, kỹ thuật và môi trường NDC	472,080,000	-	-	-
Các đối tượng khác	1,217,169,983	-	1,270,289,995	-
<b>Cộng</b>	<b>5,558,138,327</b>	<b>(1,000,000,000)</b>	<b>5,293,822,339</b>	<b>(1,000,000,000)</b>

**5. Phải thu khác**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>26,444,758,568</b>	<b>(300,000,000)</b>	<b>24,368,950,288</b>	<b>(300,000,000)</b>
Dự thu lãi tiền gửi	57,135,689	-	189,251,500	-
Tạm ứng	1,265,459,790	-	975,561,069	-
Phải thu khác	25,122,163,089	(300,000,000)	23,204,137,719	(300,000,000)
- Ông Phạm Tiến Thành (*)	13,844,170,000	-	13,964,470,000	-
- Các đối tượng khác	11,277,993,089	(300,000,000)	9,239,667,719	(300,000,000)
<b>Cộng</b>	<b>26,444,758,568</b>	<b>(300,000,000)</b>	<b>24,368,950,288</b>	<b>(300,000,000)</b>

(\*) 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 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Nợ xấu**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán 3 năm</b>	<b>1,611,000,000</b>	-	<b>1,611,000,000</b>	-
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	-
<b>Cộng</b>	<b>1,611,000,000</b>	-	<b>1,611,000,000</b>	-

**7. Hàng tồn kho**

Cộng	12/31/2023		1/1/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	253,545,110,288	-	157,564,042,744	-
- Dự án Trung tâm thương mại Chợ Xuân La	179,537,956,572	-	86,605,337,071	-
- Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy	71,465,550,491	-	67,778,900,941	-
Các dự án khác	2,541,603,225	-	3,179,804,732	-
<b>Cộng</b>	<b>253,545,110,288</b>	-	<b>157,564,042,744</b>	-

**8. Chi phí trả trước**

	31/12/2023	01/01/2023
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	-	<b>0</b>
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	-	0
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>840,714,204</b>	<b>371,318,476</b>
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	840,714,204	371,318,476
<b>Cộng</b>	<b>840,714,204</b>	<b>371,318,476</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
<b>Số dư 01/01/2023</b>	<b>47,338,038,090</b>	<b>11,366,011,409</b>	<b>1,788,883,603</b>	<b>60,492,933,102</b>
Mua sắm mới	-	4,754,400,000	53,747,000	4,808,147,000
Thanh lý, nhượng bán	-	(4,288,737,182)	-	(4,288,737,182)
<b>Số dư 31/12/2023</b>	<b>47,338,038,090</b>	<b>11,831,674,227</b>	<b>1,842,630,603</b>	<b>61,012,342,920</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
<b>Số dư 01/01/2023</b>	<b>8,105,463,867</b>	<b>3,957,715,822</b>	<b>1,494,779,016</b>	13,557,958,705
Trích khấu hao trong năm	1,777,875,083	1,642,009,564	82,616,803	3,502,501,450
Thanh lý, nhượng bán	-	(2,442,197,563)	-	(2,442,197,563)
<b>Số dư 31/12/2023</b>	<b>9,883,338,950</b>	<b>3,157,527,823</b>	<b>1,577,395,819</b>	<b>14,618,262,592</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
<b>Số dư 01/01/2023</b>	<b>39,232,574,223</b>	<b>7,408,295,587</b>	<b>294,104,587</b>	<b>46,934,974,397</b>
<b>Số dư 31/12/2023</b>	<b>37,454,699,140</b>	<b>8,674,146,404</b>	<b>265,234,784</b>	<b>46,394,080,328</b>

\* 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 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	TSCĐ vô hình khác (*)	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	-	-
<i>Mua trong năm (*)</i>	330,000,000	330,000,000
Số dư cuối năm	330,000,000	330,000,000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

(\*) Phí đầu giá biển số xe ô tô 30K-591.99 và 30K-595.19

**11. Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2023
<b>Nguyên giá</b>	<b>19,723,012,866</b>	<b>1,943,140,558</b>	-	<b>21,666,153,424</b>
- Nhà	15,500,660,829	1,943,140,558	-	17,443,801,387
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	10,321,744,309	1,943,140,558	-	12,264,884,867
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	5,178,916,520	-	-	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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>1,281,697,790</b>	<b>680,480,885</b>	-	<b>1,962,178,675</b>
- Nhà	1,281,697,790	680,480,885	-	1,962,178,675
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	902,582,965	474,037,801	-	1,376,620,766
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	379,114,825	206,443,084	-	585,557,909
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	-	-	-	-
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>18,441,315,076</b>	<b>1,262,659,673</b>	-	<b>19,703,974,749</b>
- Nhà	14,218,963,039	1,262,659,673	-	15,481,622,712
+ Tầng G1 tòa D1 Vĩnh Tuy	9,419,161,344	1,469,102,757	-	10,888,264,101
+ Tầng G2,3 tòa D1 Vĩnh Tuy	4,799,801,695	(206,443,084)	-	4,593,358,611
- 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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>11. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>31/12/2023</b>		<b>01/01/2023</b>	
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>282,361,620</b>		<b>19,854,126,231</b>	
<i>Công trình: Dự án Hà Đông</i>	<i>39,831,769</i>		<i>39,831,769</i>	
<i>Công trình: Dự án Kim Liên giai đoạn II</i>	<i>204,713,273</i>		<i>204,713,273</i>	
<i>Công trình: Dự án Đông Anh</i>	<i>17,834,760</i>		<i>17,834,760</i>	
<i>Công trình: Dự án chợ Xuân La (*)</i>	<i>-</i>		<i>19,571,764,611</i>	
<i>Công trình: Dự án Giải Phóng</i>	<i>19,981,818</i>		<i>19,981,818</i>	
<b>Cộng</b>	<b>282,361,620</b>		<b>19,854,126,231</b>	
(*) Công ty phân loại lại vào khoản mục Hàng tồn kho dở dang				
<b>12. Phải trả người bán</b>	<b>12/31/2023</b>		<b>01/01/2023</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>6,342,287,157</b>		<b>6,856,037,922</b>	
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	2,677,974,293	2,677,974,293	3,191,725,058	3,191,725,058
<b>Cộng</b>	<b>6,342,287,157</b>		<b>6,856,037,922</b>	
<b>13. Người mua trả tiền trước</b>	<b>31/12/2023</b>		<b>01/01/2023</b>	
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>25,857,641</b>		<b>25,857,289</b>	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	25,857,641		25,857,289	
<b>Cộng</b>	<b>25,857,641</b>		<b>25,857,289</b>	
<b>14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>	<b>01/01/2023</b>		<b>Số đã thực nộp trong năm/ Biên độ giảm khác</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>a. Phải nộp</b>	<b>682,947,943</b>		<b>978,918,151</b>	<b>1,425,792,014</b>
Thuế giá trị gia tăng	4,261,696	52,441,563	56,703,259	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	584,479,696	161,652,014	584,479,696	161,652,014
Thuế thu nhập cá nhân	94,206,551	764,824,574	784,609,059	74,422,066
<b>Cộng</b>	<b>682,947,943</b>		<b>978,918,151</b>	<b>1,425,792,014</b>

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 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>15. Phải trả khác</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>220,194,675,417</b>	<b>158,753,206,878</b>
Kinh phí công đoàn	39,892,514	39,892,514
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1,127,262	1,127,262
Các khoản phải trả khác	220,153,655,641	158,712,187,102
+ Tiền lãi vay phải trả	2,493,039,451	
+ Phải trả về cổ tức	518,666,176	567,460,051
+ Công ty CP Bất động sản Catalan (1)	159,025,000,000	85,360,000,000
+ Công ty CP Thanh Xuân (Phải trả về hợp tác kinh doanh) (2)	55,860,000,000	70,560,000,000
+ Phải trả phải nộp khác	2,256,950,014	2,224,727,051
<b>b. Dài hạn</b>	<b>648,995,800</b>	<b>570,945,040</b>
- Nhận ký cược ký quỹ	648,995,800	570,945,040
<b>Cộng</b>	<b>220,843,671,217</b>	<b>159,324,151,918</b>

(1) 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 m<sup>2</sup> 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. Đóng góp của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng: Lợi thế thương mại trên khu đất dự án, các phần việc đã thực hiện, các chi phí đã nộp cho các cơ quan quản lý nhà nước, tất cả các chi phí và nghĩa vụ tài chính khác có liên quan đến dự án mà công ty đã thực hiện tính đến thời điểm ký kết hợp đồng với số tiền là 26.000.000.000 đồng. Đóng góp Công ty Cổ phần Bất động sản Catalan bao gồm: Toàn bộ tiền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính và tiền chậm nộp mà công ty Cổ phần Sông Hồng chưa nộp vào ngân sách nhà nước theo thông báo của cơ quan thuế tính đến thời điểm nộp tiền, toàn bộ chi phí để hoàn tất thủ tục pháp lý của dự án, chi phí xây dựng công trình và các chi phí để đưa công trình vào khai thác sử dụng, các chi phí khác để thực hiện dự án đến khi dự án hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng. Hai bên cùng phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn của dự án.

(2) 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. Trong năm Công ty chuyển lại tạm thời một phần vốn góp hợp tác trong thời gian vốn chưa cần sử dụng theo yêu cầu của Công ty Cổ phần Thanh Xuân.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**16. Vay và nợ thuê tài chính**

	12/31/2023		Trong năm		1/1/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	-	-	-	<b>7,350,000,000</b>	<b>7,350,000,000</b>	<b>7,350,000,000</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	-	-	-	<b>7,350,000,000</b>	<b>7,350,000,000</b>	<b>7,350,000,000</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản BIM (*)	-	-	-	7,350,000,000	7,350,000,000	7,350,000,000
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>22,050,000,000</b>	<b>22,050,000,000</b>	<b>22,050,000,000</b>	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản BIM (*)	22,050,000,000	22,050,000,000	22,050,000,000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>22,050,000,000</b>	<b>22,050,000,000</b>	<b>22,050,000,000</b>	<b>7,350,000,000</b>	<b>7,350,000,000</b>	<b>7,350,000,000</b>

**Thuyết minh chi tiết vay các khoản vay:**

(\*) Bao gồm:

- 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 31/12/2023 là 7.350.000.000 đồng.

- Hợp đồng cho vay giữa Công ty Cổ phần Bất động sản BIM và Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng số 03/2023/HĐV/BLA-SH ngày 10/03/2023. Số tiền vay: 70.560.000.000 đồng. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. 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 31/12/2023 là 14.700.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo thế chấp khoản vay: Toàn bộ 977.100 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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>22,123,458,400</b>	<b>(22,127,942,200)</b>	<b>38,544,929,067</b>	<b>45,596,179,862</b>	1,568,256	<b>284,138,193,385</b>
Lợi nhuận	-	-	-	-	1,699,614,617	25,419,129	1,725,033,746
Tăng vốn	-	-	-	-	-	1,800,000,000	1,800,000,000
Tăng khác	-	-	-	-	34,068,422,657	-	34,068,422,657
Phân phối các quỹ và thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	1,339,617,725	(3,111,235,449)	-	(1,771,617,724)
Giảm do giải thể công ty con	-	-	-	-	-	(1,217,530,952)	(1,217,530,952)
Giảm khác	-	-	-	-	(10,879,081,030)	-	(10,879,081,030)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>22,123,458,400</b>	<b>(22,127,942,200)</b>	<b>39,884,546,792</b>	<b>67,373,900,657</b>	<b>609,456,433</b>	<b>307,863,420,082</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>22,123,458,400</b>	<b>(22,127,942,200)</b>	<b>39,884,546,792</b>	<b>67,373,900,657</b>	<b>609,456,433</b>	<b>307,863,420,082</b>
Lợi nhuận	-	-	-	-	(8,151,818,162)	12,932,162	(8,138,886,000)
Chia cổ tức (1)	-	-	-	-	(8,786,000,000)	-	(8,786,000,000)
Phân phối các quỹ và thù lao HĐQT, BKS (2)	-	-	-	125,219,328	(722,438,656)	-	(597,219,328)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>22,123,458,400</b>	<b>(22,127,942,200)</b>	<b>40,009,766,120</b>	<b>49,713,643,839</b>	<b>622,388,595</b>	<b>290,341,314,754</b>

(1) Trả cổ tức năm 2021 theo Thông báo số 08/TB-CT ngày 30/01/2023 về việc họp ĐHCĐ bất thường lần 1 năm 2023 và trả tiền cổ tức năm 2021 và Nghị quyết số 01/NQ-ĐHDCĐ ngày 20/4/2022 về việc thông qua các nội dung tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022

(2) Công ty phân phối lợi nhuận năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHDCĐ ngày 25/04/2023. Theo đó, Công ty phân phối lợi nhuận chưa phân phối năm 2022 như sau:

Trích quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi	125,219,328 đồng
Trích quỹ đầu tư phát triển	125,219,328 đồng
Chi trả thù lao HĐQT, BKS	472,000,000 đồng
<b>Cộng</b>	<b>722,438,656</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Phạm Hùng	34,014,490,000	17.01%	34,014,490,000	17.01%
Công ty TNHH Một thành viên				
Đầu tư Thanh Long	33,701,000,000	16.85%	33,701,000,000	16.85%
Võ Ngọc Hùng	16,324,000,000	8.16%	16,324,000,000	8.16%
HANSHIN Engineering & Construction Co., Ltd	11,970,000,000	5.99%	11,970,000,000	5.99%
Trữ Hoài Nam	9,990,000,000	5.00%	9,990,000,000	5.00%
Các cổ đông khác	94,000,510,000	47.00%	94,000,510,000	47.00%
<b>Cộng</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>200,000,000,000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm 2023	Năm 2022
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**

	31/12/2023	01/01/2023
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**

	31/12/2023	01/01/2023
Quỹ đầu tư phát triển	40,009,766,120	39,884,546,792
<b>Cộng</b>	<b>40,009,766,120</b>	<b>39,884,546,792</b>

\* 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 2023

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 2023	Năm 2022
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<b>a. Doanh thu</b>		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	5,299,544,196
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6,336,061,310	5,835,060,902
<b>Cộng</b>	<b>6,336,061,310</b>	<b>11,134,605,098</b>
<b>b. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Hàng bán bị trả lại	5,299,544,196	-
<b>Cộng</b>	<b>5,299,544,196</b>	-
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	(5,299,544,196)	5,299,544,196
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6,336,061,310	5,835,060,902
<b>Cộng</b>	<b>1,036,517,114</b>	<b>11,134,605,098</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	(1,881,195,366)	1,881,195,366
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3,851,627,002	3,903,106,440
<b>Cộng</b>	<b>1,970,431,636</b>	<b>5,784,301,806</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,788,161,588	3,758,082,197
<b>Cộng</b>	<b>2,788,161,588</b>	<b>3,758,082,197</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Lãi tiền vay	2,493,039,451	55,094,795
Lỗ do giải thể công ty con	-	859,016,633
<b>Cộng</b>	<b>2,493,039,451</b>	<b>914,111,428</b>
<b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
<b>a. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	3,133,462,514	3,403,875,342
Chi phí dịch vụ mua ngoài	422,020,603	630,630,759
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	2,016,192,473	1,508,108,232
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2,191,924,345	2,025,119,701
<b>Cộng</b>	<b>7,763,599,935</b>	<b>7,567,734,034</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>		
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	62,551,290	1,818,181,818
Trong đó:		
+ Thu thanh lý, nhượng bán tài sản	1,909,090,909	1,818,181,818
+ Giá trị còn lại của tài sản	1,846,539,619	-
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng thu được	304,400,000	-
- Thu nhập khác	-	10,633,000
<b>Cộng</b>	<b>366,951,290</b>	<b>1,828,814,818</b>
<b>8. Chi phí khác</b>		
Chi phí khác	1,289,215	-
<b>Cộng</b>	<b>1,289,215</b>	<b>-</b>
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	6,202,032,464	6,836,178,149
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4,121,037,143	3,694,002,959
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6,647,031,924	9,352,328,912
Chi phí khác bằng tiền	69,173,232,973	88,775,837,975
<b>Cộng</b>	<b>86,143,334,504</b>	<b>108,658,347,995</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	161,652,014	791,221,745
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>161,652,014</b>	<b>791,221,745</b>
<b>11. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	(8,151,818,162)	1,699,614,617
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	125,219,328
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	17,572,000	17,572,000
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(464)</b>	<b>90</b>

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do năm 2022 công ty tạm ước tính trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo tỷ lệ 10% lợi nhuận sau thuế TNDN. Đến năm 2023, Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2022 theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Việc tính toán lại này làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước tăng từ 87 đồng/cổ phiếu lên 90 đồng/cổ phiếu, cụ thể như sau:

	<b>Số liệu báo cáo năm trước</b>	<b>Số liệu trình bày lại</b>
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	1,699,614,617	1,699,614,617
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	169,961,462	125,219,328
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm	17,572,000	17,572,000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>87</b>	<b>90</b>

Năm 2023, Công ty đang tạm tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu trên cơ sở không trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi do Kết quả kinh doanh năm 2023 bị lỗ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. 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:

**12.1 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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**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
<b>Năm nay</b>		
Đồng	+100	503,773,435
Đồng	(100)	(503,773,435)
<b>Năm trước</b>		
Đồng	+100	635,112,040
Đồng	(100)	(635,112,040)

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 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. 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.

**12.2 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:

**12.3 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 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	-	22,050,000,000	22,050,000,000
Phải trả người bán	6,342,287,157	-	6,342,287,157
Phải trả khác	5,268,655,641	648,995,800	5,917,651,441
<b>Cộng</b>	<b>11,610,942,798</b>	<b>22,698,995,800</b>	<b>34,309,938,598</b>
Ngày 01 tháng 01 năm 2023			
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	3,316,004,548	570,945,040	3,886,949,588
<b>Cộng</b>	<b>17,522,042,470</b>	<b>570,945,040</b>	<b>18,092,987,510</b>

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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**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 tháng 12 năm 2023

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	
	31/12/2023		01/01/2023		31/12/2023	01/01/2023
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Giá trị
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	747,570,010	-	702,603,393	-	747,570,010	702,603,393
- Phải thu khách hàng	5,471,730,475	(311,000,000)	8,733,393,672	(311,000,000)	5,160,730,475	8,422,393,672
- Phải thu khác	25,179,298,778	(300,000,000)	23,393,389,219	(300,000,000)	24,879,298,778	23,093,389,219
- Tiền và các khoản tương đương tiền	50,377,343,508	-	70,861,203,978	-	50,377,343,508	70,861,203,978
- Đầu tư tài chính dài hạn khác	134,162,192,434	-	134,102,696,175	-	134,162,192,434	134,102,696,175
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>215,938,135,205</b>	<b>(611,000,000)</b>	<b>237,793,286,437</b>	<b>(611,000,000)</b>	<b>215,327,135,205</b>	<b>237,182,286,437</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	22,050,000,000	-	7,350,000,000	-	22,050,000,000	7,350,000,000
- Phải trả người bán	6,342,287,157	-	6,856,037,922	-	6,342,287,157	6,856,037,922
- Phải trả khác	5,917,651,441	-	3,886,949,588	-	5,917,651,441	3,886,949,588
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34,309,938,598</b>	<b>-</b>	<b>18,092,987,510</b>	<b>-</b>	<b>34,309,938,598</b>	<b>18,092,987,510</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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**

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	14,700,000,000	77,910,000,000

**2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	-	70,560,000,000

**VII. 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 2023 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	<u>Địa điểm</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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:**

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2023</u>
<b>Phí quản lý vận hành, dịch vụ khác phải trả</b>		
Công ty TNHH Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	Công ty liên kết	1,344,639,508
<b>Doanh thu bãi đỗ xe và cho thuê mặt bằng</b>		
Công ty TNHH Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	Công ty liên kết	3,572,700,000

**3.3 Số dư với các bên liên quan:**

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính	<u>Mối quan hệ</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
<b>Vốn đầu tư</b>			
Công ty TNHH Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	Công ty liên kết	400,000,000	400,000,000
<b>Phải trả người bán</b>			
Công ty TNHH Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	Công ty liên kết	37,367,500	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3.4 Giao dịch với các bên liên quan khác:**

<b>+ Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Phạm Hùng	Chủ tịch HĐQT	722.272.727	713.181.819
Phạm Quỳnh Trang	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	525.866.365	504.877.274
Nông Thu Trang	Phó Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	386.645.455	356.737.271
Trần Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc	-	222.727.275
Phạm Quang Huy	Thành viên HĐQT	239.118.466	230.110.794
Trừ Hoài Nam	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Phạm Tiến Thành		388.095.000	359.318.751
<b>+ Thu nhập của Ban kiểm soát</b>			
Mai Hồng Linh	Trưởng BKS	60.000.000	60.000.000
Trần Thị Thùy Linh	Thành viên ban KS	166.602.274	120.117.827
Lê Duy Mạnh	Thành viên ban KS	205.090.909	221.140.909
<b>Cộng</b>		<b>2.753.691.196</b>	<b>2.848.211.920</b>

**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 01/01/2023 trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và số liệu so sánh năm 2022 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 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISC.

**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

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hà Thu

Kế toán trưởng



Lương Thị Ánh Phương

Tổng Giám đốc



Phạm Quỳnh Trang