

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 RIÊNG	05 - 06
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	07
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	08
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	09 - 36

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 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

Công ty cổ phần.

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 đính kèm.

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

Hội đồng quản trị; Ban Kiểm soát; Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này bao gồm:

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
----	------------------	---------------

4. Kiểm toán độc lập

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 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc công ty 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 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 công ty 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 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 phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. 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 riêng bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng phê duyệt Báo cáo tài chính riêng 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

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng được lập ngày 26 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

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 RIÊNG

Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		309,797,673,189	235,329,590,305
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	33,016,304,391	54,254,897,184
1. Tiền	111		1,016,304,391	7,254,897,184
2. Các khoản tương đương tiền	112		32,000,000,000	47,000,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		747,570,010	702,603,393
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	747,570,010	702,603,393
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		22,019,157,370	22,808,046,984
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	5,557,838,327	5,293,822,339
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	12,600,588,568	10,391,830,973
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,5,6	(1,611,000,000)	(1,611,000,000)
IV. Hàng tồn kho	140		253,545,110,288	157,564,042,744
1. Hàng tồn kho	141	V.7	253,545,110,288	157,564,042,744
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		469,531,130	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		469,531,130	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		230,981,621,464	249,107,224,743
I. Tài sản cố định	220		46,649,080,328	46,934,974,397
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)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	255,000,000	-
- Nguyên giá	228		255,000,000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
II. Bất động sản đầu tư	230	V.11	19,703,974,749	18,441,315,076
- 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)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12	282,361,620	19,854,126,231
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		282,361,620	19,854,126,231
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	163,505,490,563	163,505,490,563
1. Đầu tư vào công ty con	251		29,400,000,000	29,400,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		400,000,000	400,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		133,705,490,563	133,705,490,563
V. Tài sản dài hạn khác	260		840,714,204	371,318,476
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	840,714,204	371,318,476
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		540,779,294,653	484,436,815,048

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		252.214.111.509	177.643.422.259
I. Nợ ngắn hạn	310		229.515.115.709	177.072.477.219
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	6.342.287.157	6.856.037.922
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	25.857.641	25.857.289
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	74.422.066	571.950.879
4. Phải trả người lao động	314		502.790.908	516.410.984
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		321.551.818	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	220.194.675.417	158.753.206.878
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	-	7.350.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.053.530.702	2.999.013.267
II. Nợ dài hạn	330		22.698.995.800	570.945.040
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	648.995.800	570.945.040
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	22.050.000.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		288.565.183.144	306.793.392.789
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	288.565.183.144	306.793.392.789
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		48.559.900.824	66.913.329.797
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		57.404.891.141	65.661.136.519
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(8.844.990.317)	1.252.193.278
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		540.779.294.653	484.436.815.048

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 RIÊNG Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

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.1	6.336.061.310	11.134.605.098
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		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	1.975.101.516	2.154.498.901
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	2.493.039.451	55.094.795
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.493.039.451	55.094.795
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	7.758.799.935	7.552.846.306
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		(9.210.652.392)	(103.138.908)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	366.951.290	1.828.814.818
12. Chi phí khác	32		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		(8.844.990.317)	1.725.675.910
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	473.482.632
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(8.844.990.317)	1.252.193.278

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 RIÊNG

(Theo phương pháp trực 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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		5.284.447.080	9.772.392.170
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(78.524.900.625)	(96.668.860.133)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.549.845.266)	(6.023.698.015)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	(55.094.795)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(473.482.632)	(722.430.800)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		79.827.155.800	236.143.437.156
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(26.562.718.579)	(74.322.781.372)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(25.999.344.222)	68.122.964.211
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(5.063.147.000)	(4.388.047.181)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		1.909.090.909	1.818.181.818
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		-	58.800.000.000
5. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.049.601.395	1.875.293.323
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.104.454.696)	(23.554.572.040)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		14.700.000.000	77.910.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(70.560.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(8.834.793.875)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		5.865.206.125	7.350.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(21.238.592.793)	51.918.392.171
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	54.254.897.184	2.336.505.013
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	33.016.304.391	54.254.897.184

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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:

Công ty cổ phần.

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

Tên viết tắt INCOMEX

Hoạt động kinh doanh của Công ty

- 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, xi 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, đầu 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Cấu trúc Công ty

Thời điểm 31/12/2023, văn phòng của Công ty đặt tại số 164 Lò Đúc, phường Đồng Mác, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có 1 công ty con như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần SHF	Hà Nội	98%	98%	Nông nghiệp

3. 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.

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

Không có

5. Tổng số nhân viên đến ngày 31/12/2023: 30 nhân viên (tại 31/12/2022 là 30 nhân viên)**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng để ghi sổ kế toán là đồng Việt Nam (đồng).

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 được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán 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 đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh 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 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".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản tiền do doanh nghiệp khác và cá nhân ký cược, ký quỹ tại Công ty được quản lý và hạch toán như tiền của Công ty.

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo nguyên tắc: Bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế; Bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, số dư ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế, là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

3. 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 của ngân hàng phục vụ.

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.

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**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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)

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản Đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm. Mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Hoặc mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế khi không xác định được giá trị thị trường.

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 khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác (Tiếp theo)

- b. Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như:
- Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;
 - Các khoản chi hộ bên thứ ba được quyền nhận lại; Các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác;
 - Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Các chỉ tiêu phải thu của Bảng cân đối kế toán có thể bao gồm cả các khoản được phản ánh ở các tài khoản khác ngoài các tài khoản phải thu, như: Khoản cho vay được phản ánh ở TK 1283; Khoản ký quỹ, ký cược phản ánh ở TK 244, khoản tạm ứng ở TK 141...

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...

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.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho 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**

Tài sản cố định hữu hình, vô 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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 trả trước

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá 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".

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

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng;

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

14. 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 quyết định của Hội đồng thành viên hàng năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. 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 sau:

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 tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Nguyên tắc 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 gửi ngân hàng, tiền lãi bán hàng trả chậm, trả góp và các hoạt động doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

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.

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của dịch vụ. 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.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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.

18. 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 Giám đốc, Hội đồng thành viên, 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 mỗi quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Thuế giá trị gia tăng: Công ty đăng ký nộp thuế theo phương pháp khấu trừ.

Các loại thuế, phí khác được thực hiện theo quy định về thuế, phí hiện hành của Nhà nước.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2023	01/01/2023
Tiền	1,016,304,391	7,254,897,184
Tiền mặt	97,550,400	3,047,955,618
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	918,753,991	4,206,941,566
Các khoản tương đương tiền	32,000,000,000	47,000,000,000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Trung tâm kinh doanh Hội sở (lãi suất 3,25%/năm)	32,000,000,000	47,000,000,000
Cộng	33,016,304,391	54,254,897,184

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/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
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
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
Cộng	747,570,010	-	747,570,010	702,603,393	-	702,603,393

(*) 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	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
b. Đầu tư tài chính dài hạn						
Đầu tư vào công ty con	29,400,000,000			29,400,000,000		
Công ty Cổ phần SHF	29,400,000,000			29,400,000,000		
+ Số lượng cổ phần	294,000			294,000		
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	400,000,000			400,000,000		
Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	400,000,000			400,000,000		
+ Số lượng cổ phần	40,000			40,000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
Đầu tư vào đơn vị khác	133,705,490,563			133,705,490,563		
Công ty Cổ phần tư vấn Incomex	900,000,000			900,000,000		
+ Số lượng cổ phần	90,000			90,000		
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành	3,000,000,000			3,000,000,000		
+ Số lượng cổ phần	300,000			300,000		
Công ty Cổ phần Đầu tư IT Việt Nam	31,752,600			31,752,600		
+ Số lượng cổ phần	3,175			3,175		
Công ty Cổ phần Green Town Việt Nam (1)	97,710,000,000			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		
Cộng	163,505,490,563			163,505,490,563		

(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.

(*) 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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
a. Phải thu khách hàng	5,471,730,475	(311,000,000)	8,733,393,672	(311,000,000)
Thu tiền bán nhà B4	-	-	365,913,197	-
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	-
Nguyễn Đức Huân	-	-	2,895,750,000	-
Các khách hàng khác	1,801,835,374	(311,000,000)	1,801,835,374	(311,000,000)
Cộng	5,471,730,475	(311,000,000)	8,733,393,672	(311,000,000)

4. Trả trước người bán ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Trả trước cho người bán	5,557,838,327	(1,000,000,000)	5,293,822,339	(1,000,000,000)
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Sông Hồng	1,000,000,000	(1,000,000,000)	1,000,000,000	(1,000,000,000)
Công ty Cổ phần Thiết kế và Đầu tư Xây dựng ADCI	2,527,653,600	-	2,527,653,600	-
Công ty CP Tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng CONINCO	341,234,744	-	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	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	1,216,869,983	-	1,270,289,995	-
Cộng	5,557,838,327	(1,000,000,000)	5,293,822,339	(1,000,000,000)

5. Phải thu khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	12,600,588,568	(300,000,000)	10,391,830,973	(300,000,000)
Dự thu lãi tiền gửi	57,135,689	-	176,602,185	-
Tạm ứng	1,265,459,790	-	975,561,069	-
Các khoản khác	11,277,993,089	(300,000,000)	9,239,667,719	(300,000,000)
Cộng	12,600,588,568	(300,000,000)	10,391,830,973	(300,000,000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nợ xấu	Giá gốc		Giá gốc	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán 3 năm	1,611,000,000	-	1,611,000,000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 1	135,000,000	-	135,000,000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Incomex	300,000,000	-	300,000,000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Sông Hồng	1,176,000,000	-	1,176,000,000	-
Cộng	1,611,000,000	-	1,611,000,000	-

7. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	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 công trình khác	2,541,603,225	-	3,179,804,732	-
Cộng	253,545,110,288	-	157,564,042,744	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.

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

8. Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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
NGUYÊN GIÁ				
Số dư 01/01/2023	47,338,038,090	11,366,011,409	1,788,883,603	60,492,933,102
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)
Số dư 31/12/2023	47,338,038,090	11,831,674,227	1,842,630,603	61,012,342,920
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư 01/01/2023	8,105,463,867	3,957,715,822	1,494,779,016	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)
Số dư 31/12/2023	9,883,338,950	3,157,527,823	1,577,395,819	14,618,262,592
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư 01/01/2023	39,232,574,223	7,408,295,587	294,104,587	46,934,974,397
Số dư 31/12/2023	37,454,699,140	8,674,146,404	265,234,784	46,394,080,328

* 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	-	-
<i>Mua trong năm</i>	255,000,000	255,000,000
Số dư cuối năm	255,000,000	255,000,000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

(*) Phí đấu giá biển số xe định danh cho ô tô 30K-591.99

11. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2023
Nguyên giá	19,723,012,866	1,943,140,558	-	21,666,153,424
- 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
Giá trị hao mòn lũy kế	1,281,697,790	680,480,885	-	1,962,178,675
- 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	-	-	-	-
Giá trị còn lại	18,441,315,076	1,262,659,673	-	19,703,974,749
- 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	282,361,620	19,854,126,231
Công trình: Dự án Hà Đông	39,831,769	39,831,769
Công trình: Dự án Kim Liên giai đoạn II	204,713,273	204,713,273
Công trình: Dự án Đông Anh	17,834,760	17,834,760
Công trình: Dự án chợ Xuân La (*)	-	19,571,764,611
Công trình: Dự án Giải Phóng	19,981,818	19,981,818
Cộng	282,361,620	19,854,126,231

(*) Công ty phân loại lại vào khoản mục Hàng tồn kho dở dang.

13. Phải trả người bán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn	6,342,287,157	6,342,287,157	6,856,037,922	6,856,037,922
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
Cộng	6,342,287,157	6,342,287,157	6,856,037,922	6,856,037,922

14. Người mua trả tiền trước	31/12/2023	01/01/2023
a. Ngắn hạn	25,857,641	25,857,289
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	25,857,641	25,857,289
Cộng	25,857,641	25,857,289

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/được bù trừ trong năm	31/12/2023
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	4,261,696	52,441,563	56,703,259	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	473,482,632	-	473,482,632	-
Thuế thu nhập cá nhân	94,206,551	764,824,574	784,609,059	74,422,066
Cộng	571,950,879	817,266,137	1,314,794,950	74,422,066

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Phải trả khác	31/12/2023	01/01/2023
a. Ngắn hạn	220,194,675,417	158,753,206,878
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. Dài hạn	648,995,800	570,945,040
- Nhận đặt cọc, ký cược ký quỹ	648,995,800	570,945,040

(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 m² đất tại phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội và phụ lục hợp đồng số 01-0701/2022/PL-HĐHT ngày 28/04/2022. 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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-	7,350,000,000	7,350,000,000	7,350,000,000
Vay ngắn hạn						
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	22,050,000,000	22,050,000,000	22,050,000,000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản BIM (*)	22,050,000,000	22,050,000,000	22,050,000,000	-	-	-
Cộng	22,050,000,000	22,050,000,000	22,050,000,000	7,350,000,000	7,350,000,000	7,350,000,000

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 RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. 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	Cộng
Số dư đầu năm trước	200,000,000,000	22,123,458,400	(22,127,942,200)	38,544,929,067	45,583,030,341	284,123,475,608
Lợi nhuận	-	-	-	-	1,252,193,278	1,252,193,278
Tặng 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 khác	-	-	-	-	(10,879,081,030)	(10,879,081,030)
Số dư cuối năm trước	200,000,000,000	22,123,458,400	(22,127,942,200)	39,884,546,792	66,913,329,797	306,793,392,789
Số dư đầu năm nay	200,000,000,000	22,123,458,400	(22,127,942,200)	39,884,546,792	66,913,329,797	306,793,392,789
Lợi nhuận	-	-	-	-	(8,844,990,317)	(8,844,990,317)
Phân phối các quỹ và thù lao HĐQT, BKS (2)	-	-	-	125,219,328	(722,438,656)	(597,219,328)
Chia cổ tức (1)	-	-	-	-	(8,786,000,000)	(8,786,000,000)
Số dư cuối năm nay	200,000,000,000	22,123,458,400	(22,127,942,200)	40,009,766,120	48,559,900,824	288,565,183,144

(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-ĐHCĐ 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
Cộng	722,438,656

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. 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%
Trừ 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%
Cộng	200,000,000,000	100%	200,000,000,000	100%

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

	Năm 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
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
Cộng	40,009,766,120	39,884,546,792

* 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a. Doanh thu		
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	5,299,544,196
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	6,336,061,310	5,835,060,902
Cộng	6,336,061,310	11,134,605,098
b. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2023	Năm 2022
Hàng bán bị trả lại	5,299,544,196	-
Cộng	5,299,544,196	-
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2023	Năm 2022
- 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
Cộng	1,036,517,114	11,134,605,098
3. Giá vốn hàng bán	Năm 2023	Năm 2022
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
Cộng	1,970,431,636	5,784,301,806
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2023	Năm 2022
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,975,101,516	2,154,498,901
Cộng	1,975,101,516	2,154,498,901
5. Chi phí tài chính	Năm 2023	Năm 2022
Lãi tiền vay	2,493,039,451	55,094,795
Cộng	2,493,039,451	55,094,795
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	3,133,462,514	3,403,875,342
Chi phí dịch vụ mua ngoài	420,220,603	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	2,188,924,345	2,010,231,973
Cộng	7,758,799,935	7,552,846,306

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2023	Năm 2022
7. Thu nhập khác		
- 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
Cộng	366,951,290	1,828,814,818
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
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	6,645,231,924	9,352,328,912
Chi phí khác bằng tiền	69,170,232,973	88,760,950,247
Cộng	86,138,534,504	108,643,460,267
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(8,844,990,317)	1,725,675,910
Các khoản điều chỉnh tăng	919,264,933	641,737,252
<i>Khấu hao xe ô tô tương ứng phần nguyên giá vượt 1,6 tỷ đồng</i>	919,264,933	641,737,252
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	-	473,482,632
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	473,482,632

10. 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:

10.1 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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
Năm nay		
Đồng	+100	109,663,044
Đồng	(100)	(109,663,044)
Năm trước		
Đồng	+100	469,048,972
Đồng	(100)	(469,048,972)

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.

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 giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10.2 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 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:

10.3 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:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Trên 1 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
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
Cộng	11,610,942,798	22,698,995,800	34,309,938,598
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
Cộng	17,522,042,470	570,945,040	18,092,987,510

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. 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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. 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 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
Tài sản tài chính						
- 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	11,335,128,778	(300,000,000)	9,416,269,904	(300,000,000)	11,035,128,778	9,116,269,904
- Tiền và các khoản tương đương tiền	33,016,304,391	-	54,254,897,184	-	33,016,304,391	54,254,897,184
- Đầu tư tài chính dài hạn khác	133,705,490,563	-	133,705,490,563	-	133,705,490,563	133,705,490,563
TỔNG CỘNG	184,276,224,217	(611,000,000)	206,812,654,716	(611,000,000)	183,665,224,217	206,201,654,716
Nợ phải trả tài chính						
- 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
TỔNG CỘNG	34,309,938,598	-	18,092,987,510	-	34,309,938,598	18,092,987,510

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

	Năm 2023	Năm 2022
- 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

	Năm 2022	Năm 2022
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	-	70,560,000,000

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

2. Giao dịch với các bên liên quan

2.1 Danh sách các bên liên quan

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

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

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

2.3 Số dư với các bên liên quan:

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:	Mối quan hệ	31/12/2023	01/01/2023
Vốn đầu tư			
Công ty TNHH Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	Công ty liên kết	400,000,000	400,000,000
Công ty Cổ phần SHF	Công ty con	29,400,000,000	29,400,000,000
Phải trả người bán			
Công ty TNHH Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	Công ty liên kết	37,367,500	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban hành kèm theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2.4 Giao dịch với các bên liên quan khác:

		Năm 2023	Năm 2022
+ Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc			
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	Phó Tổng Giám đốc	388.095.000	359.318.751
+ Thu nhập của Ban kiểm soát			
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
Cộng		2.753.691.196	2.848.211.920

3. 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.

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 01/01/2023 trên Bảng cân đối kế toán và số liệu so sánh năm 2022 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Lưu chuyển tiền tệ được lấy từ Báo cáo tài chính 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 AISIC.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ 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 qui mô hoạt động của mình.

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